Die

# Reform des Hypothekenwesens.

Zwei amtliche Berichte

vom

Dr. Goetze.

Berlin, 1857.

Verlag von Wilhelm Hertz.

(Besser'sche Buchhandlung.)

# Vorwort.

Der Gedanke, daß die Hypothekenverfassung unsrer alten Provinzen schwer auf den Grundbesitzern lastet, ist verbreitet genug. Alle kompetenten Stimmen erkennen das an. Das aber ist bei Weitem noch nicht genug zum Bewußtsein gekommen, wie die Schwerfälligkeit und Kostbarkeit dieser Hypothekeneinrichtung in immer wachsendem Maße die Lage der Grundbesitzer mit Gefahren bedroht, welche leicht zu spät ihre volle Würdigung finden könnten.

Man kann der Hypothekenordnung v. J. 1783 das Verdienst anerkennen, daß sie ein klar gedachtes Princip mit Konsequenz durchgeführt und eine Ordnung geschaffen hat, welche in frühern Zeiten ihren Zweck im Ganzen genügend erfüllte. Sie konnte es damals, weil die Lage der

Dinge, auf welche es hierbei ankommt, damals im Allgemeinen in allen Beziehungen eine andere war, als sie jetzt ist. Das ließe sich leicht im Detail nachweisen, ich hebe aber nur Eines und das Wichtigste hervor.

Früher suchte der Kapitalist nur eine feste und sichere Anlegung seiner Fonds und die Sicherheit eines festen, regelmäßigen Zinsgenusses. Die Zuverlässigkeit unsrer Hypotheken zog das Kapital vor allem anderen an. Jetzt soll das Kapital an sich Kapital schaffen, der Kapitalist will in der Lage sein, mit seinen Fonds den Zeitentwicklungen folgen und diese ausbeuten zu können; und das zieht das Kapital von den Hypotheken ab.

Mit den alljährlich in vielen Millionen vermehrten koursbabenden Papieren, mit den ausgegebenen Staatspapieren und mit den sich immer vermehrenden industriellen Aktien-Unternehmungen hat sich ein Studium verbunden, wie dafür erfolgreich das Kapital anzulocken. Und nicht allein reale Vortheile, sondern auch irrige Voraussetzungen wirken dabei mit überwiegender Anziehungskraft. Der kleine Kapitalist, welcher die Sache nicht übersieht, glaubt schon ein vortheilhaftes Geschäft zu machen, wenn er ein unter pari stehendes Papier ankauft, zumal wenn damit eine Auslosung verbunden ist. Das Dokument lautet ja über die vollen Hunderte und die können ihm

zu Theil werden. Er irrt gewiß, denn wenn er beim Banquier kauft, zahlt er unbedingt $\frac{1}{4}$ oder $\frac{1}{2}$ Procent mehr, als das Papier im Augenblick wirklich werth ist. Ganz anders ist schon die Sache, wenn mit dem Papiere eine Lotterie, eine Prämien-Auslosung verbunden ist. Bei den Eisenbahn-Stamm-Aktien hört er fortwährend vom Zunehmen des Eisenbahnverkehrs, vom Wachsen der Dividenden und schon der Umstand an sich, daß diese Aktien einen wechselnden Kours haben, daß sie also steigen können, wird ihm oft eine Versuchung, der er nicht widerstehen kann. Einen realen Vortheil hat er gewiß, nämlich den, daß er zu aller Zeit in leichtester Weise sein Kapital flüssig machen kann. So zieht sich denn in fortwährend steigendem Maße das Kapital zu diesen neuen Unternehmungen hin und von den Hypotheken zurück.

Freilich kann in diesen Zuständen leicht ein Rückschlag eintreten, welcher den Grundbesitzern sehr zum Vortheil gereichen würde. Zur Zeit ist noch in keinem Lande Krieg geführt, welches mit einem Eisenbahnnetze überzogen und mit zahlreichen industriellen Aktien-Unternehmungen besetzt ist. Träte eine solche Kalamität irgendwo ein, so würden die Aktien-Inhaber wohl die Erfahrung machen, daß sie nicht auf Zinsen und Dividenden, sondern auf Zuschüsse, die sie machen sollen, oder, was dasselbe ist,

auf neue Prioritäts-Aktien zu rechnen hätten. Es würde die Solidität der Grundlage dieser jetzt in Blüthe stehenden Unternehmungen einmal eine ernste Prüfung zu bestehen haben. Viele Papiere würden auf lange Zeit fast werthlos werden. Aber auch geringere und relativ geringe Fälle können in dies Aktienwesen einen Schreck bringen, den es so leicht nicht überwinden würde und der in größtem Maßstabe Verluste herbeizuführen geeignet wäre.

Solche Rückschläge sind aber nur zu fürchten und daran darf sich keine Hoffnung knüpfen.

Jedenfalls müssen die Zustände so in Rechnung kommen, wie sie jetzt sind und wie sie hoffentlich in ruhiger Entwicklung bleiben werden.

Und da steht denn jener, die Interessen auf das Lebhafteste in Anspruch nehmenden Anziehungskraft der koursbabenden Papiere der Grundbesitzer gegenüber, welcher durch unsre jetzige Hypothekenverfassung wie eingeschnürt ist, der den Realcredit, welchen er wirklich rechtfertigen kann, für vorübergehende Bedürfnisse in keiner Weise zu benutzen und der diese Nachtheile auch nicht durch einen höhern Zinssatz aufzuwiegen vermag, da er im ordnungsmäßigen Verkehr über 5 oder höchstens 6 Procent nicht bieten darf.

Wohin wird das führen?

Schon vor länger als zehn Jahren war bei den Ministerien die Nachricht eingegangen, daß in einer Provinz Grundbesitzer sich — natürlich in versteckten Geschäften — dazu hatten verstehen müssen, bis zu 10 ja bis zu 20 Procent Zinsen zu zahlen; in der gerichtlichen Praxis erfährt man aber, daß der Wucher sich mehr und mehr auf dies Verhältniß wirft, und daß er es jetzt in einer ganz andern Art auszubeuten versteht, als früher mit den 10 oder 20 Procent Zinsen. Die Fälle kommen immer häufiger vor, in denen unter der Decke von Zeitkäufen über Gutsprodukte mit Konventionalstrafen und Prolongationen die Wucherer es zu erreichen wissen, ein einem Gutsbesitzer vorgestrecktes Kapital in nicht eben langer Zeit nicht bloß zu verdoppeln, sondern zu verdreifachen und doch ist darauf zu rechnen, daß sie recht wohl werden überlegt haben, was sie thun und daß ihnen der Schuldner zuletzt doch gerecht werden kann.

Es bedarf nur eines Schrittes weiter; nur, daß die leicht angeregte und sehr gewiegte Spekulation (etwa wieder ein Aktien-Unternehmen) sich im Großen auf diese Verlegenheit der Gutsbesitzer wirft. Dann werden auch die Resultate ins Große gehen. Es werden dann nicht nur hochverschuldete Grundbesitzer fallen, sondern auch sehr wohlhabende Männer werden o h n e wucherliche Ge-

schäfte im offnen, gesetzlich geschützten und formell recht-mäßigen Verfahren ihre Güter bloß deshalb verlieren, weil sie ein sicherstehendes, ihnen gekündigtes Kapital nicht beschaffen können.

Vielleicht stehen wir damit an der Grenze, wenigstens lassen es die industriellen Unternehmungen, die mehr und mehr ins Wilde zu gehen drohen, nicht daran fehlen, die Zustände zu steigern, welche jene bedenkliche Lage herbei-geführt haben. Es muß, sei's früher oder später, die Gutsbesitzer in eine Kalamität hineinführen, wenn ihnen gegenüber Gegenkräfte mit so starken Mitteln der An-lockung und mit geschützten so überwiegenden Vortheilen der Gläubiger, sich geltend machen, welche gerade das nicht nur illusorisch machen, sondern selbst in einen Nach-theil verwandeln, was ihnen früher eine günstige Lage bereitete.

Die Regierung Sr. Majestät wird gewiß nicht unter-lassen, die Sache im Auge zu behalten, so viel aber ist klar, daß mit einer Beschränkung der Bewilligung von Aktien-Unternehmungen allein dem Uebelstande nicht ab-zuhelfen ist, daß es wesentlich vielmehr darauf ankommt, die Grundbesitzer in eine Lage zu versetzen, in der sie von der Kraft ihres Realcredits einen mehr gesicherten und freien Gebrauch machen können.

Das ist der Grund, weshalb ich, und zwar zunächst und hauptsächlich den Herren, mit denen ich den Sitz im Herrenhause zu theilen die Ehre habe, die beiden hier abgedruckten Berichte zur Kenntniß vorlege.

Der ältere dieser Berichte — der über die Neu-Vorpommersche Hypothekenverfassung — wurde auf einen mir zu der Zeit, als ich noch das Präsidium des damaligen Ober-Appellations-Gerichts in Greifswald führte, direkt zugegangenen Allerh. Befehl Sr. Majestät als Theil eines umfassenderen Berichts erstattet und der spätere — vom 16. Oktober 1846 — ist auf die Verfügung des damaligen Herrn Justiz-Ministers Uhden, in welcher ich zu gutachtlichen Vorschlägen über eine Reform unserer Hypothekenverfassung aufgefordert wurde, von mir ausgearbeitet. Beide Berichte gehen auf die hier einschlagenden Fragen tiefer ein und ich bekenne mich noch jetzt zu ihrem Inhalte.

Es kommt auf Zweierlei an:

1. darauf, daß man sich das zu voller Ueberzeugung klar macht, daß die Lage, in welche unsre Hypothekenverfassung die Grundbesitzer versetzt, jetzt nicht nur eine nicht länger zu ertragende, sondern auch eine, große Gefahr bringende ist, und
2. daß man sich auch davon überzeugt, wie eine, allen

Bedürfnissen genügende Reorganisation gar nicht ein so schwieriges Unternehmen ist, daß man davor zurückschrecken müßte.

Ist diese doppelte Ueberzeugung gewonnen, so muß das ja zu dem Entschlusse führen, Hand ans Werk zu legen. Ich meine, daß man sich ihr bei einer nähern Prüfung der Berichte nicht wird entziehen können und ich kann die sorgsamste Prüfung dieser letztern nur anheimgeben.

Daß Sr. Majestät Regierung die sehr dankenswerthe Absicht hat, die nöthige Hülfe angedeihen zu lassen, hat die Hypotheken-Novelle vom 24. Mai 1853 gezeigt. Diese kann als eine interimistische Maßregel angesehen werden, durch welche einigen zunächst liegenden, auch von mir schon i. J. 1846 hervorgehobenen Uebelständen abgeholfen wird. Aber das Hauptübel ist dadurch doch unberührt geblieben und nicht gehoben. Ich meinerseits hatte damals vor einer solchen vorläufigen Maßregel gewarnt und dringend befürwortet, die Sache sofort ihren Hauptbedürfnissen nach und zur Erreichung ihres letzten Zieles in Arbeit zu nehmen. Es geschah das damals auch. Das Jahr 1848 hat die weitere Förderung unterbrochen. Jetzt möchte ich aufs Neue davor warnen, nicht etwa davon auszugehen, daß die Erfolge jener Novelle zunächst noch abzuwarten. Die Erfolge kann sie nicht haben, deren Anstrebung un-

erläßlich erscheint. Das läßt sich schon jetzt vollständig übersehen. Vor dem lähmenden Eindrucke, als sei einstweilen geschehen, was jetzt habe durchgeführt werden können, wird man sich bewahren, wenn man die Sache einer gründlichen Erwägung unterwirft.

Mit ein paar Worten habe ich noch ein Nebenmonitum zu erwähnen, welches bei sonst vollkommener Zustimmung dem Berichte v. J. 1846 gemacht ist. Es ist nämlich dabei erinnert, er beschränke sich mit Unrecht auf das Hypothekenwesen der Rittergüter und der Häuser in großen Städten und gehe namentlich auf die kleinern Grundbesitzer nicht ein.

Ich kann den Vorwurf nicht als richtig anerkennen, obgleich ich vollständig einräume, daß auch bei diesen kleinen Besitzungen eine Hülfe unerläßlich ist. Man verfehlt so oft das gute Ziel, wenn man Sachen, die individuell und nach den ihnen eigenthümlichen Verhältnissen beurtheilt und behandelt sein wollen, durch generellere Maßregeln abfinden will. Eine der eigenthümlichsten Unternehmungen, die zu unendlichen Schwierigkeiten und Kosten geführt hat, war es, als man die Hypothekenordnung auch auf die sogen. walzenden Grundstücke anzuwenden suchte und wirklich anwandte. Alles, was bei der Berathung des Hypothekenwesens für die Rittergüter als negativer

Gewinn erreicht wird, kommt der Behandlung der andern Grundstücke auch zu Gute. Ihr Bedürfniß muß aber abgesondert und direkt ins Auge gefaßt werden. Man wird dann wohl noch zu andern positiven Resultaten kommen. Es sind dafür noch andere Muster vorhanden. Das Hamburger Hypothekenwesen, welches ein in diesen Sachen vorzugsweise bewanderter und kompetenter Mann sehr lobt, kenne ich nicht, dagegen habe ich die Einrichtung der Bremer Handfesten genau kennen gelernt. Man ist überrascht, wenn man dort sieht, mit wie einfachen und doch vollkommen genügenden Mitteln alles erreicht wird, was die komplicirteste Hypothekenverfassung nur gewähren kann. Mit einer ganz leichten Einrichtung, die ein Bremer Grundbesitzer sich beim Erwerb seines Grundbesitzes unter Zuziehung einer Behörde machen kann, ist er in der Lage, so oft er will, ohne alle Kosten, ohne alle Zuziehung einer Behörde und mit voller hypothekarischer Sicherheit seiner Gläubiger je nach der Priorität, die er selbst ertheilt, die ganze Kraft und den ganzen Werth seines Grundvermögens in sein Geschäft zu werfen. Das sind Einrichtungen, die für eine Handelsstadt vom größten Werthe sind, die sich vielleicht in Städten, wie Danzig, Magdeburg, Stettin einführen, die sich abe doch nicht generalisiren lassen.

Wird nur von Einem Punkte aus ein tiefgehender und gründlicher Anfang gemacht, so erhält man einen Gewinn nach allen Seiten hin.

Berlin, den 19. Dezember 1856.

Der Verfasser.

---

## Nachtrag.

Diese kleine Schrift hatte zunächst nur die Bestimmung, in einem engern Kreise verbreitet und namentlich als Manuscript den Mitgliedern des Herrenhauses überreicht zu werden. Auf ein an mich gestelltes Verlangen, dem ich zu folgen verpflichtet war, ist sie mit einem geänderten Titelblatt auch in den Buchhandel gebracht.

Berlin, den 10. Januar 1857.

Der Verfasser.

Ew. Excellenz haben bereits durch die hohe Verfügung vom 3. November 1844 meine gutachtlichen Aeußerungen über die Art und Weise, wie den hervorgetretenen Hauptmängeln unseres Hypothekenwesens noch vor vollendeter Revision der Hypothekenordnung abzuhelfen sein möchte, befohlen, und mir demnächst mündlich den Auftrag ertheilt, mich vor Abgabe dieses Gutachtens durch eigne Anschauung mit den in Mecklenburg-Schwerin bestehenden Hypothekeneinrichtungen bekannt zu machen.

Dies Letztere ist in diesem Frühjahre geschehen und ich beehre mich jetzt, nachdem die mit dem Eintritt in eine neue amtliche Stellung verbunden gewesenen Störungen mich nicht mehr daran verhindern, jenem Befehle Genüge zu leisten.

Ew. Excellenz erwähnen in der hohen Verfügung vom 3. November 1844, daß Ihnen eine Berücksichtigung der Erfahrungen von Interesse sein werde, welche ich bei dem Hypothekenverkehr in Neu-Vorpommern gemacht habe und ganz unzweifelhaft ist auch eine genaue Kenntniß der dortigen Verfassung, gerade ihres entschiedenen Gegensatzes wegen, höchst instruktiv.

Man sieht dort ein gutgeordnetes, im lebendigsten Umschwunge stehendes Kreditwesen der Grundbesitzer, gegen welches

gerade die Bedenken nicht eintreten, welche bei dem hiesigen die lebhafteste Fürsorge und eine baldige Abhülfe dringend in Anspruch zu nehmen so sehr geeignet sind.

Noch instruktiver wird aber in dieser Vergleichung das Mecklenburger Hypothekenwesen. Mecklenburg hatte bis zum Jahre 1819 eine Hypothekenverfassung, welche der jetzigen Neu-Vorpommerschen in allem Wesentlichen gleichstand. Dort traten aus Gründen, die in Neu-Vorpommern nicht vorwalten, Verwirrungen ein, welche eine Abhülfe unerläßlich machten und die Abhülfe konnte nach den, sicher auch richtigen Ansichten, welche Regierung und Stände darüber auffaßten, den Umständen nach nur in einer Hypothekeneinrichtung gefunden werden, welche auf gleichen Grundprincipien beruhte, wie die Preußische. Zu einer solchen entschloß man sich daher. Dabei konnte man die Erfahrungen benutzen, die in Preußen gemacht waren, und gerade auf Grund dieser Erfahrungen die Fehler vermeiden, die hier im Lande zu einem Zustande geführt haben, der so vielfach beklagt wird. Und das hat man denn auch gethan. Niemand, der das Mecklenburger ritterschaftliche Hypothekenwesen genauer kennen lernt, kann ihm das Zeugniß versagen, daß die Einrichtung mit großer Einsicht und vorzugsweise mit dem besten praktischen Takte getroffen ist. Nirgend habe ich auch eine Klage über seine Erfolge gehört, vielmehr ist es die ganz allgemeine Stimme, daß man sich damit völlig zufriedengestellt erklärt. Und das ist allerdings etwas sehr Erhebliches und um so mehr zu beachten, da die Hypothekeneinrichtung nunmehr seit mehr als 25 Jahren in Uebung ist. Grundbesitzer und Gläubiger befinden sich gleich gut dabei und daß dies in anerkannter Weise nun schon durch eine so langjährige Erfahrung sich bewährt hat, würde einen ganz vollkommen genügenden Beweis

für die Einrichtung geben, wenn nicht dabei der allerdings wichtige Umstand mit in Rücksicht genommen werden müßte, daß jene Erfahrungen nur aus einer Zeit herrühren, in welcher der Werth des Grundvermögens kontinuirlich gestiegen ist. Das Prinzip, daß der Realcredit der Grundbesitzer nur dadurch verschafft und gehoben werden könne, daß den Gläubigern ihnen gegenüber eine möglichst klare, einfach übersichtliche, feste und gesicherte Stellung verschafft werde, ist in Mecklenburg in viel größerer Vollendung zur Ausbildung gekommen, wie bei uns und natürlich giebt es dort, gerade dieses gesteigerten und so wohl gestützten Realcredits wegen, auch — und wahrscheinlich verhältnißmäßig in viel größerer Zahl wie bei uns — Gutsbesitzer, die ungefähr auf den ganzen Betrag ihres Grundvermögens verschuldet sind. Daß es dennoch, wie mir aus den glaubhaftesten Quellen versichert wurde, noch mit keinem solchen Gutsbesitzer zum Bruch gekommen ist, hat eben lediglich in jenem wachsenden Werthe des Grundvermögens seinen Grund.

Es konnte für die Gutsbesitzer in einer solchen Zeit keine Verlegenheit durch Kapitalskündigungen eintreten, aus der sie sich nicht zuletzt mit Leichtigkeit und selbst mit Vortheil durch einen Privatverkauf ziehen konnten. Träte in dem Werthe des Grundvermögens ein bedeutender Rückschlag ein, so würden freilich ganz andere Resultate zu erwarten sein. Es würde dann mancher Gutsbesitzer fallen, manches Kapital verloren gehen, es würden sich auch noch manche Ansichten ändern und gewiß mancher wenigstens zu der Ueberzeugung gelangen, daß ein so gesteigerter Realcredit der Gutsbesitzer, bei welchem durch die eben gewollte und begünstigte Einrichtung selbst, ihre Existenz leicht von den geringsten Chancen abhängig sein kann, doch politisch auch seine Bedenken hat, wenn gleich es bei dem

Wandel, den alle politischen Zustände im Laufe dieses Jahrhunderts erfahren haben, doch kaum zulässig sein wird, hierbei Beschränkungen eintreten zu lassen, und es doch zuletzt das Resultat einer gründlichen Prüfung des ganzen Verhältnisses sein möchte, die eine Richtung weiter zu verfolgen, welche nun seit 50 Jahren hier und mit größerer Konsequenz seit 25 Jahren in Mecklenburg mit dem Hypothekenwesen beschritten ist.

Ich erwähnte, daß eine Vergleichung der drei ganz verschiedenen Hypothekeneinrichtungen, der hiesigen, der Neu-Vorpommerschen und der Mecklenburgischen sehr dazu geeignet sei, für die zu fassenden Beschlüsse eine feste Grundlage zu gewähren, und deshalb muß es mir anliegen, Ew. Excellenz die Resultate dieser Vergleichung zu eigener Prüfung vorzulegen. In Beziehung auf die Neu-Vorpommersche Hypothekenverfassung habe ich das bereits in meinem, den jetzigen Zustand der dortigen Justizverfassung und Verwaltung betreffenden Berichte vom **10.** Dezember v. J. unter **Litt. H.** gethan. Ich bitte die dortigen ausführlichen Aeußerungen als einen ersten Theil zu meinem gegenwärtigen Berichte anzusehen, und komme also auf das dort Bemerkte hier nicht wieder zurück*). Bevor ich aber darauf eingehe, Einiges über die Mecklenburgische Verfassung zu sagen, bitte ich um Erlaubniß, eine Eigenthümlichkeit des Neu-Vorpommerschen und des Mecklenburgischen Creditwesens der Grundbesitzer hervorheben zu dürfen, eine Eigenthümlichkeit, die freilich an sich neben der Hypothekenverfassung liegt, welche aber doch in nächster Beziehung dazu steht und einen

*) Die bezeichnete Darstellung der Neu-Vorpommerschen Hypothekenverfassung ist in der Anlage A. abgedruckt. Es ist zum bessern Verständnisse dieses Berichts zu empfehlen, dieselbe vor der weitern im Obigen enthaltenen Ausführung zu lesen.

besonders klaren Beweis davon liefert, wie wichtig es ist, daß man sich in Einrichtungen der Art, wie das Hypothekenwesen, nicht allein von Theorien, die etwa zweckmäßig erscheinen, leiten läßt, sondern daß man das Verhältniß, wie es vorliegt und das sich daraus erzeugende Bedürfniß klar auffaßt und ihm in möglichster Sorgfalt nachgeht.

Ich meine die festen Kapitalszahlungs-Termine und deren Folgen.

Ganz seltene, durch besondere Umstände etwa herbeigeführte und nicht in Betracht kommende Ausnahmen abgerechnet, sind dort alle Kapitalien nur an einem von zwei sogenannten Umschlagsterminen zahlbar, in Neu-Vorpommern in den Terminen Petri oder Johannis (aus alter Zeit als Trinitatistermin bezeichnet) in Mecklenburg in den Terminen Antoni oder Johannis. Kein neues Kapital wird mit einem andern, als einem von diesen beiden Fälligkeitsterminen ausgeliehen, nicht etwa, weil dies so sein müßte oder gar gesetzlich vorgeschrieben wäre, sondern, weil es jedem Gläubiger und jedem Schuldner zum wesentlichen Vortheile gereicht, sich an die herkömmlich bestehenden Umschlagstermine anzuschließen.

Zu diesen Terminen kommen nun die Grundbesitzer und die Kapitalisten, die in denselben Geldgeschäfte zu machen haben (persönlich oder wie die Regel ist, durch die Advokaten, welche ihre Geschäfte besorgen), an bestimmten ein für allemal feststehenden Orten (in Pommern in Stralsund und Greifswald, in Mecklenburg in Rostock, Schwerin und Güstrow) zusammen und alle Geschäfte werden dort in einem Zusammentritt Aller n kürzester Zeit abgemacht. Wer etwa an dem einen Orte seine Befriedigung nicht findet, kann diese leicht an dem andern suchen. In Mecklenburg dauert der Schweriner Umschlags-

termin etwas länger als der Rostocker und Güstrower, damit dort die hier unerledigt gebliebenen Sachen noch regulirt werden können. Es sind das Börsen für den großen Geldverkehr der Grundbesitzer und Kapitalisten, welche zweimal jährlich sich zusammen finden und nach wenigen Tagen wieder auflösen. Diese Einrichtung gewährt folgende sehr bedeutende Vortheile. In diesen Terminen tritt völlig klar und übersichtlich der gesammte Kapitalbedarf der Grundbesitzer einerseits und der gesammte Betrag der disponibeln Kapitalmittel der Provinz oder des Landes andererseits zusammen. Jeder Grundbesitzer, der nicht etwa creditlos ist, weiß, daß er dort das Kapital, welches er bedarf, gewiß findet, wenn nicht überhaupt etwa Kapitalmangel ist und jeder Kapitalist weiß, daß sich dort das gesammte Bedürfniß der Gutsbesitzer oder der Kapitalisten, welche etwa cediren wollen, herausstellt. Beides gleicht sich auch im Großen und Ganzen aus, und deshalb stellt sich auch, wie auf einer Börse, der zeitgemäße Zinssatz klar und für jeden erkennbar als ein bestimmter heraus. Niemand leidet unter Verlegenheiten, die der Sache nach nicht wirklich vorhanden sind, sondern künstlich oder durch Unkenntniß herbeigeführt werden, und jedem ist die mögliche Befriedigung seines Bedürfnisses in leichtestem Wege zugänglich. Ueberdies wird alles (und auch das ist von größter Wichtigkeit) mit möglichst wenigem baaren Gelde, das Meiste wird durch Abrechnung abgemacht. Mit diesem Börsenverkehre haben die Grundbesitzer eine so freie Bewegung, als dies irgend der Fall sein kann, sie sind Herr der vorhandenen Mittel, alles bereitet sich ihnen gegenüber von selbst, was ihnen erforderlich ist, um mit Sicherheit gut zu operiren und alle diese Vortheile werden ihnen nicht auf Kosten der Gläubiger zu Theil, vielmehr kommen diesen dieselben Vortheile in

einem ganz gleichen Maaße zu Gute. Der ganze Verkehr ist ein gut geordneter und im Großen und Ganzen ein auf kurze Zeit beschränkter, der sich selbst überwacht und jedem sorgsamen Manne Schutz gegen Uebervortheilung gewährt, welcher daneben aber auch für die in den Zwischenzeiten etwa vorzunehmenden Geschäfte ein sicheres Regulativ abgiebt.

Alles Wesentliche von diesen Vortheilen entbehren die Grundbesitzer und Kapitalisten der Provinzen der Preußischen Hypothekenordnung und sie entbehren sie allein deshalb, weil sie mit dieser Hypothekenordnung nicht erlangt werden können. Wäre mit den Preußischen Hypothekendokumenten ein solcher Börsenverkehr möglich, so würden sich die festen Fälligkeitstermine sehr bald von selbst machen. Schon seit einer Reihe von Jahren haben die Gutsbesitzer auf der Insel Usedom angefangen, die Kapitalien, welche sie verschulden, auf die Neu-Vorpommerschen Umschlagstermine zu setzen, um wenigstens, so viel es angeht, an den Vortheilen dieser Termine Theil nehmen zu können. Aber sie können es nicht oder doch nur in einem nicht genügenden Grade.

Die ersten Bedingungen davon sind, daß man mit Urkunden zu thun hat, die sich sehr rasch übersehen und prüfen lassen, und daß das Geschäft, wie es rasch geschlossen, auch schnell und ohne Weitläufigkeit vollzogen werden kann, kurz, daß der Verkehr mit den Hypotheken sich möglichst und wenigstens in so weit dem Verkehre mit lettres au porteur nähert, als nöthig ist, um eine große Zahl von Geschäften in kurzer Zeit prüfen und abmachen zu können. Schon die bekannten 38 Tage der Hypothekenordnung vom Jahre 1783 (§ 178. Tit. II.) allein machen es völlig unmöglich, mit den neuen Kapitalaufnahmen auf den Terminstag, an dem schon gezahlt werden soll, zu

warten. Auf den Namen des Gläubigers, der erst noch gesucht werden soll, kann natürlich das Dokument nnd in blanco darf es nicht ausgestellt werden, die Eintragung für einen fingirten Gläubiger würde aber eine Cession, neue Eintragungen und neue bedeutende Kosten herbeiführen. Und auch der Verkehr mit den ältern eingetragenen Hypotheken hat bei den umständlichen voluminösen Dokumenten etwas so Schwerfälliges, daß er zu einem Verfahren, wie das bezeichnete, völlig ungeeignet ist.

Daß die Mecklenburger Hypothekenverfassung jenen Börsenverkehr in keiner Art gestört hat, daß dieser vielmehr in Mecklenburg in ganz gleicher Vollständigkeit, wie früher und wie in Neu-Vorpommern noch jetzt fortbesteht, daß er mit aller Leichtigkeit geführt werden kann, ist gewiß ein sehr überzeugender Beweis davon, daß die Einrichtung eine gut gewählte ist, von der man lernen kann.

Diese Mecklenburger Verfassung beruht eben so wie die Preußische auf den Prinzipien der Specialität und der durch das Hypothekenbuch bedingten Publicität der Hypotheken.

Nur eingetragene und nur mit einem Hypothekenscheine versehene Dokumente haben eine Hypothek. Die Specialität ist dort noch weiter ausgebildet als bei uns. Es ist Regel, daß die Einschreibungen nicht anders erfolgen, als unter alleiniger specieller Verpfändung eines einzelnen Gutes. Ueberhaupt ist das Verfahren den strengsten Regeln unterworfen, und doch wird es von den Behörden, wie von den betheiligten Privatpersonen mit einer Leichtigkeit gehandhabt und in einer so einfachen und raschen Weise gefördert, daß beide Institutionen in ihrer äußern Erscheinung gar keine Aehnlichkeit mit einander haben. Dieser äußern Erscheinung nach werden die Geschäfte bei dem Hypothekenbuche in Mecklenburg etwa so abge-

macht, wie man hier seine Geschäfte bei der Bank zur Ausführung bringt.

Es ist hauptsächlich zweierlei, wodurch dies erreicht ist.

1. Die Führung des Hypothekenbuchs und die ganze Bearbeitung des Hypothekenwesens der Ritterschaft ist nicht in den Händen eines Gerichtskollegiums, sondern in denen einer eigens dazu eingesetzten Behörde, welche offenbar in sehr zweckmäßiger Art so organisirt ist, daß der Sache allem Bedürfniß nach die Vortheile der Berathung eines Kollegiums von Juristen zu Theil wird, ohne daß da, wo ein solches Bedürfniß nicht obwaltet, der hemmende Einfluß einer Kollegialverhandlung eintritt. Die Verwaltung dieses ritterschaftlichen Hypothekenwesens ist in den Händen eines von der Lehnkammer ressortirenden Hypotheken-Departements.

Ein Rath der Lehnkammer — der Departementsrath — hat die Oberaufsicht und die Leitung der Hypothekenverwaltung, die zunächst unmittelbar zwei Hypothekenbewahrern übertragen ist — Juristen, welche die richterliche Carrière nicht gemacht haben, und mehr die Stellung hoher Büreaubeamten einnehmen, etwa wie die höhern, die Geschäfte unmittelbar leitenden Beamten unserer großen Geldinstitute, der Bank, der ritterschaftlichen Creditkassen und dergl., jedoch, wie gesagt, mit juristischer Ausbildung.

Der erste Hypothekenbewahrer hat die eigentliche und unmittelbare Leitung des Geschäftsbetriebes, mit welchem der Departementsrath zunächst nichts anderes zu thun hat, als daß er ihn generell beaufsichtigt. Beide Hypothekenbewahrer sind täglich auf der Hypothekenstube anwesend.

Ihnen steht die Dekretur auf die eingehenden Anträge, der Entwurf der Eintragungsformulare und die Eintragung in das

Hypothekenbuch selbst (bei letzterer können im Nothfall andere Beamte helfen) zu.

Die eingehenden Sachen werden nach einer gewissen Ordnung zwischen beiden Hypothekenbewahrern vertheilt. Jeder bearbeitet seine Sachen, und giebt das Dekret mit dem Eintragungs-Entwurf sofort an den andern ab. Dieser hat die Sache ebenso zu prüfen, wie der erste und muß Dekret und Entwurf mit zeichnen. Findet er Bedenken und der erste Bearbeiter überzeugt sich nicht von ihrer Richtigkeit, entsteht und bleibt also ein Dissensus, so wird die Sache dem Departementsrath vorgelegt, der dann, wie die beiden Hypothekenbewahrer sein Votum abgiebt. Ist dies geschehen, so cirkulirt in diesem Falle die Sache noch ein zweites Mal, und es wird dann nach der Ansicht der Majorität verfahren. Sollten drei verschiedene Vota abgegeben werden, so hängt es von dem Departementsrath ab, ob er sofort nach seinem Voto die Verfügung erlassen oder die Sache zur Entscheidung der Lehnkammer stellen will. Natürlich kommt es nur in sehr seltnen Fällen zu dem Hinzutritt des Departementsraths, und alle gewöhnlichen, laufenden Geschäfte werden daher der Regel nach in dem Büreau auf kürzestem Wege erledigt. Da auch die Hypothekenscheine (die nie über eine Seite lang sind) die einfachste Einrichtung haben, so werden durchschnittlich die Sachen in 4 bis 5 Tagen völlig abgemacht und die Dokumente mit den ausgefertigten Scheinen zurückgegeben. Der Andrang der Sachen bei den Umschlagsterminen hält natürlich etwas auf und weitläufige Sachen ausnahmsweise auch. Kommt es aber auf Beschleunigung an, so wird eine Sache auch in einem Tage, ja in einer Stunde so abgemacht, daß das Dokument mit dem Hypothekenscheine zurückgegeben wird.

2. Eine zweite, überaus wichtige Eigenthümlichkeit des Mecklenburg-ritterschaftlichen Hypothekenwesens liegt darin, daß der ganze Verkehr beim Hypothekenamte auf unbeglaubigten Privat-Urkunden beruht. Der Regel nach wird für keine Privat-Urkunde, für keinen Schuldschein, keine Cession, keine Vollmacht eine Beglaubigung erfordert.

Selbst die Unterschrift allein unter eine von anderer Hand geschriebene Urkunde und ohne Beidrückung des Privatsiegels wird für genügend gehalten, sobald nur kein Grund zum Zweifel an der Richtigkeit ist. Ausnahmsweise ist vorgekommen, daß eine Urkunde zurückgegeben ist, weil sie nicht von der bekannten Hand des Gutsbesitzers herrührte. Es ist in diesen Fällen Beglaubigung verlangt.

Die Sache ist also im Ganzen so geblieben, wie sie jetzt in Neu-Vorpommern ist, und es ist damit, wie nun eine mehr als 25jährige Erfahrung gezeigt hat, auch die Führung eines öffentlichen Hypothekenbuchs zu verbinden gewesen. In Neu-Vorpommern habe ich, wie ich schon früher bemerkt, auch bei den ältesten Juristen keinen Fall ermitteln können, in dem ein mit solchen unbeglaubigten Privat-Urkunden verübter Betrug zur Sprache gekommen wäre, und auch in Mecklenburg versicherten mich die Beamten und auch sonst die glaubwürdigsten Männer, daß jene Einrichtung nie zu einem Bedenken geführt habe, daß kein Fall vorgekommen, in dem ein Falsum eingetragen sei. Man muß gewiß sehr vorsichtig in den Konsequenzen sein, die man hieraus etwa für unsere Zustände ziehen möchte, und ich ziehe hier dergleichen noch gar nicht, aber höchst beachtungswerth ist der wichtige Umstand gewiß, um so beachtungswerther, da er von den allerwichtigsten Folgen ist. Nicht nur, daß die große Umständlichkeit und Kostspieligkeit der öffent-

lichen Urkunden gespart wird, sondern das Wichtigste ist, daß mit dieser Einrichtung allein der oben erwähnte Börsenverkehr auf den Umschlagsterminen in ganzer Ausdehnung möglich ist.

Gleich mit Abmachung des Geschäfts erhält jeder eine genügende Urkunde ohne allen Aufenthalt und ohne alle Weitläufigkeit. Wer ein Kapital cediren will und den Termin nicht selbst bereisen kann, schickt das Dokument seinem Advokaten mit einer Privatcession, in der er den Namen des Cessionars offen läßt. Der Advokat sucht das Kapital anzubringen. Sobald ihm dies gelungen ist, schreibt er den Namen des Cessionars in die Urkunde und extradirt sie damit. Das wird von der Behörde nicht etwa als ein Mißbrauch angesehen, den man stillschweigend duldet, sondern als eine ganz ordnungsmäßige Abmachung des Geschäfts. Von dem Besitzer des Grundstücks wird das Dokument sogar mit einer unausgefüllten Cession (in blanco) angenommen und darauf der Name des Cedenten im Hypothekenbuche gelöscht, so daß das Kapital für den Besitzer offen bleibt. Dieser kann sodann in der einfachsten Art darüber wieder disponiren.

Andere interessante Eigenthümlichkeiten des Mecklenburgisch-ritterschaftlichen Hypothekenwesens sind die folgenden:

3. die Hypothekenbücher (jedes Gut hat sein eigenes Buch) haben keine **Rubrica II.** (nach unsern Begriffen), sondern sie sollen statt dessen eine „Beschreibung des Guts nach seinen Realitäten" enthalten, wie dies im § 2. der Hypotheken-Ordnung vom 12. November 1819 näher bestimmt ist. Später — in meinen gutachtlichen Aeußerungen — werde ich auf die Sache zurückkommen. Eine wichtige Folge jener Einrichtung ist aber natürlich die, daß die in Eine Rubrik zusammen gefaßten Realrechte eine um so übersichtlichere Priorität haben

und daß ferner, weil alle Realrechte hier mit einem, vorkommendenfalls entscheidenden Geldwerth ausgeworfen werden müssen, die Hypothekenscheine so sehr einfach sein können, wie sie es sind. Ich lege ein ausgefülltes Schema eines solchen Hypothekenscheins bei.*) Die Formulare sind gedruckt und der Schein kann nicht größer sein, als der anliegende ist. Keine vorher eingetragene Post wird darin vermerkt, die Priorität wird nur durch Anführung der Gesammtsumme, welche der Post, worüber der Schein lautet, vorgeht, oder ihr gleichsteht, angegeben. Ein solcher Schein ist beinahe ebenso leicht zu übersehen, wie ein Pfandbrief. Mit der annectirten Privatschuld-Urkunde zusammen macht er das ganze Dokument aus. Diese Urkunde wird annectirt, ebenso jede Cession, wie weit aber in der Anfügung der Legitimations-Urkunden gegangen werden soll, das wird mehr den Parteien selbst überlassen, die Hypothekenbehörde sorgt nur dafür, daß sie in den Akten sind, d. h., überhaupt in ihren Akten, so daß es genügt, wenn sie in Einem Aktenstücke liegen und wenn zu andern hierauf Bezug genommen wird. In dem laufenden Geschäftsverkehr bekümmern sich die Leute auch wenig um die annectirten Urkunden. Sie übersehen den vorgehefteten Hypothekenschein und fassen danach ihren Entschluß. Die Sache wird auch hiernach fast so behandelt, als handle es sich von lettres au porteur.

4. Die Basis der ganzen Behandlung der Sache ist in Mecklenburg wie bei uns das feste, zwischen Gläubiger und Schuldner und zwischen den Gläubigern unter sich bestehende Rechtsverhältniß. Das soll geschützt und durch das Hypothekenbuch gesichert werden. Dabei kann natürlich auch im Principe keine Differenz sein. In der Auffassung und Behandlung

*) Anlage B.

der Sache tritt aber doch auch hierbei eine wesentliche Verschiedenheit ein.

Die juridische Peinlichkeit, welche bei uns durchgehends vorwaltet, ist den Mecklenburgern fremd. Dort wird die Sache von den Behörden unter Umständen mehr ex boni viri arbitratu, mehr aus der Rücksicht behandelt, daß die Mittel mit dem Zwecke in Verhältniß stehen müssen, daß man für geringe Zwecke nicht Mittel in Anspruch nehmen muß, die wichtiger sind, als jene. Ich erlaube mir, die Sache zu exemplificiren.

Wenn bei uns ein Ritterguts-Besitzer, dessen Gut etwa 100,000 Thlr. werth und mit 50,000 Thlr. Schulden belastet ist, zwei □Ruthen Landes verkauft, so ist die schuldenfreie Abschreibung dieses ganz geringfügigen Gegenstandes nicht anders möglich, als wenn sämmtliche eingetragenen Gläubiger in beglaubigten Urkunden in diese Abschreibung willigen und die 2 Ruthen ex nexu hypothecario setzen. Sie ist also, wenn nicht mit der Sache eine Liebhaberei getrieben werden soll, gar nicht möglich, weil die Kosten des unerläßlichen Verfahrens vielleicht das Zwanzigfache des Werths der kleinen Parzele überschreiten würden. Rein vom Rechtsprincipe aus betrachtet, läßt sich gegen eine solche Auffassung nichts erinnern. Soll nichts ins Auge gefaßt werden, als das formelle starre Recht, so muß allerdings auch der Gläubiger, der mit 1000 Thlrn. primo loco auf dem Gute von 100,000 Thlrn. eingetragen ist, seinen Konsens geben, denn sein Recht umfaßt die 2 Ruthen mit; aber freilich kann sich in einem solchen Falle niemand dem Eindrucke entziehen, daß er allen Unbequemlichkeiten einer völlig leeren Formalität hingegeben ist. In Mecklenburg wird die Sache anders behandelt, man geht dort auf die Natur des Falles ein, und begnügt sich nicht einmal damit, daß

die event. nur zu beschaffenden unbeglaubigten Privaturkunden wenigstens keine andern als Portokosten verursachen.

Solche Partialverkäufe kommen dort (wenigstens der Regel nach) durch Nachsuchung der Umschreibung im Hufensteuerkataster zur Sprache. Diese Umschreibung erfolgt nicht ohne Konsens der Lehnkammer und diese hat sich die Beurtheilung vorbehalten, ob der Konsens der Gläubiger zu verlangen sei. In Fällen wie der oben erwähnte, giebt sie ohne Weiteres den Konsens und die Parzele wird dann vom Gute getrennt und vom Pfandnexus frei. Bei irgend erheblichen Fällen wird dagegen das Erachten des Hypotheken-Departements erfordert, welches nach den angenommenen Principien die Abschreibung dann für unbedenklich erklärt, wenn der Schuldenstand zur Größe des Guts in einem geringen Verhältnisse steht, und die Gläubiger nach voller Ueberzeugung nicht gefährdet werden. Auch hierüber möchte ich hier noch kein definitives Urtheil abgeben.

So viel ist freilich klar, daß in zahlreichen Fällen jeder eine Wohlthat in einem solchen Verfahren erkennen und niemand sich gefährdet sehen wird; ein reelles Bedenken liegt aber in Verhältnissen der Art immer in der Unbestimmtheit und Unklarheit der Grenze, wie weit zu gehen, in dem Mangel jeder festen Grenze. Sie kann in einem solchen, das strenge Rechtsprinzip verlassenden und die Sache nur in der freien Weise einer nach der Regel einer vorauszusetzenden Zustimmung auffassenden Behandlung leicht die zulässige Grenze überschreiten. Instruktiv ist es aber immer zu sehen, daß ein wohlgeordnetes Hypothekenwesen existiren kann, bei dem mit Zustimmung von Regierung und Ständen und ohne Beeinträchtigung des allgemeinen Vertrauens ein etwas freieres Verfahren eintritt.

5. Ein direkter Zwang zur Besitztitelberichtigung wird nicht angewandt. Dennoch ist, wie versichert wurde und gewiß versichert werden konnte, da der Verkauf und die Vererbung eines Ritterguts wohl immer eine gewisse Notorietät erlangt, alles damit in Ordnung.

Bei Lehngütern (über 2/3 aller Mecklenburg-Schwerinschen Rittergüter sind Lehn) wird die Sache dadurch kontrolirt, daß die Belehnung gesucht werden muß und der Säumige durch den Fiskal excitirt wird.

Bei Allodialgütern hat der Besitzer darin ein Kompelle, daß er vor Berichtigung seines Besitztitels das Hypothekenbuch nicht einsehen, natürlich auch keine Operationen beim Hypothekenbuche vornehmen kann und kein Landtags-Ausschreiben erhält.

6. Eine wichtige Bestimmung ist es, daß jeder Cessionar die an ihn geschehene Cession eines eingetragenen Kapitals binnen Jahresfrist zur Eintragung bringen muß, widrigenfalls er in eine Strafe von 1/4 Prozent des Kapitals genommen wird.

§ 21. der Mecklenburgischen Hypothekenordnung, modificirt durch die Verordnung vom 7. Januar 1830.

Ich werde später hierauf zurückkommen.

7. Das Hypothekenwesen ist in Mecklenburg in keiner Art darauf berechnet, daß es den landesherrlichen Kassen eine Einnahme gewähren soll, und weil es dies nicht ist, und die sehr einfache Verwaltung desselben wenig Kosten verursacht, ist für Gutsbesitzer und Kapitalisten der ganze Verkehr auch mit so wenigen Kosten verbunden, daß diese eigentlich gar nicht in Betracht kommen.

Mecklenburg-Schwerin hat über 700 Rittergüter mit einem jetzigen Gutswerth von circa 85 bis 90 Millionen. Darauf sind eingetragen circa 30 Millionen Schulden. Der ganze Ver-

kehr wird von den beiden Hypothekenbewahrern, von denen jeder, wie erwähnt, jede Sache zu prüfen hat, mit einem geringen Subaltern-Personal (1 Buchhalter und Expedienten, 1 Registrator, 1 Pedellen) bearbeitet. Die Hypothekenbewahrer können die Sachen nicht nur mit Leichtigkeit fördern, sondern auch noch Nebenposten verwalten und schwierige Nebenaufträge erledigen. Die Beamten sind sehr gut besoldet. Dennoch beträgt die ganze Ausgabe (persönliche und sächliche Ausgabe) jährlich nur 8084 Thlr. Die Einnahme ist im Etat auf 6500 Thlr. angenommen.

Beim Hypothekenverkehre selbst kommen eigentlich nur die neuen Eintragungen in Betracht; die Gebühr dafür beträgt ¼ Procent des Kapitals; — die Nebenausgaben sind ganz unbedeutend. Ganz genau berechnet verursacht die Eintragung eines Kapitals von 1000 Thlrn. eine Ausgabe von 3 Thlrn. 12 Schill. und 8 Schill. Stempel, also gerade 4 Thlr. Preuß. Courant. Für die Umschreibung eines Kapitals auf einen Cessionar ꝛc. werden ohne Rücksicht auf die Höhe des Kapitals 4 Schilling (etwa 2 gute Groschen) Gebühr genommen. Mit dem Hypothekenschein und Stempel kostet die ganze Umschreibung, auch wenn das Kapital die größte Höhe erreicht, also selbst bei einer Cession von 50,000 Thlrn. im Ganzen nur 1 Thlr. 2 Sgr. 6 Pf. Preuß. Courant und dabei sparen die Betheiligten die Kosten von Beglaubigungen ihrer Urkunden ganz. Selbst die jetzigen wenigen Kosten werden aber vielleicht, wie man mir sagte, noch herabgesetzt oder ganz aufgehoben werden.

---

Das Vorstehende wird etwa genügen, um Ew. Excellenz eine Uebersicht der Haupteigenthümlichkeiten der Mecklenburgi-

schen ritterschaftlichen Hypotheken-Verfassung zu geben. Die Städte haben noch andere und unter sich noch verschiedene Einrichtungen (Hypothekenbücher mit 3 Rubriken ꝛc.) und für die bäuerlichen Besitzungen bestehen wieder andere. Ich gehe auf die Letztern hier nicht ein, weil es zunächst nur darauf ankommt, die wichtigste und am besten ausgebildete Institution der Art zur Anschauung zu bringen. —

In meinem Berichte vom 10. Dezember v. J. habe ich sub **H. XI.** Dreierlei hervorgehoben, was schwer auf unsern Grundbesitzern lastet und theilweis ihre Existenz gefährdet. Zu dem letztern rechnete ich:

1. die ihnen entgegenstehenden Folgen ihres Realcredits selbst, und zu dem Erstern und Letztern
2. die ganz ungemessene Umständlichkeit und
3. die große Kostspieligkeit des Hypothekenverkehrs.

Ich erlaube mir, auf meine dortigen Ausführungen wieder Bezug zu nehmen.

Das unter No. **1.** Angeführte konnte damals nur im Gegensatz gegen die Neu-Vorpommersche Verfassung geltend gemacht werden und kann es nicht als Gegensatz gegen die Mecklenburgische. Wo ein Hypothekenbuch nach den hiesigen und Mecklenburger Grundsätzen existirt, da beruht seine Anlegung gerade auf dem Prinzipe, daß ein Realcredit in unserm Begriffe geschaffen und möglichst fest begründet werden soll. Sieht man in ihm das Wohl der Grundbesitzer, oder haben sich — wie ich hinzufügen muß — auf diesem Wege einmal die Verhältnisse so gestaltet, daß eine wesentliche Aenderung im Principe aus den erheblichsten Gründen als unthunlich angesehen werden muß, wie mir das in Beziehung auf unsre Rittergüter nicht zweifelhaft ist, so muß dieses Princip auch möglichst

rein, scharf und vollständig durchgeführt werden. Man muß suchen, in diesem Principe zu einem möglichst befriedigenden Zustande zu gelangen.

Daß aber die überaus wichtigen, unter 2. und 3. erwähnten Nachtheile, auch bei jenem Principe vollkommen vermieden werden können, zeigt die Mecklenburger Verfassung zu voller Ueberzeugung. Es findet sich dort keine Spur von einer Schwerfälligkeit des Verfahrens und die Leute haben den Hypothekenverkehr — in Vergleich gegen die enormen Kosten, welche er hier verursacht — fast umsonst. Alles bewegt sich dort leicht, rasch zu Aller Zufriedenheit, auch können dafür, daß nicht etwa doch im tiefsten Hintergrunde irgendwie Besorgnisse liegen möchten und daß das Vertrauen zu dem Institut vielmehr wirklich ein ganz allgemein verbreitetes und völlig festes ist, sehr erhebliche Argumente angeführt werden. Sie liegen:

1. im Zinssatz. Es kommt allerdings der Fall vor, daß schlechte Wirthe, die sehr verschuldet sind, sich nicht für ihre Sachen interessiren und in den Tag hineinleben, noch 5 Procent zahlen. Das giebt aber kein Element zur Auffindung der Regel ab. Diese ist, daß bei guten Hypotheken 3½ Procent, bei schlechten 4 Procent gezahlt werden, ja es kommen Fälle vor, in denen die Grundbesitzer nur 3 Procent und im Mecklenburg-Strelitzischen noch geringere Zinsen zahlen. Ungefähr die Hälfte aller eingetragenen Kapitalien steht im Schwerinschen zu 3½ Procent. Ein noch erheblicheres Argument liegt aber
2. in dem Umstande, daß etwa ein Drittheil aller eingetragenen Kapitalien Ausländern gehört. Die Hannoveraner, Hamburger rc. suchen Mecklenburgische Kapitalien, und geben mit andern Ausländern bis auf die Höhe

von 10 Millionen ihre Gelder gern auf die Hypotheken des verhältnißmäßig kleinen Landes. Wie kommt dies diesem zu Statten, und welch' ein sehr zu beachtender Beweis ist dies dafür, daß die Institution eine wohl und gut begründete ist, zumal gerade in diesem Lande früher die Creditverhältnisse in einer so sehr üblen Lage waren?

Preußen kann sich dessen nicht rühmen, daß es mit seiner Hypothekenverfassung in großen Massen ausländische Kapitalien anziehe, obgleich dies unbedenklich in großem Maße der Fall sein würde, wenn man nur die Fehlgriffe in der Einrichtung beseitigte, denn das ist nicht zweifelhaft, daß, wenn dies erst geschehen ist, ein solches Vertrauen auch in der Zuverlässigkeit der Preußischen Behörden eine Stütze finden würde, welche die besten Ergebnisse sichern müßte.

Damit gewinnt aber das Unternehmen, dessen Begutachtung von mir gefordert ist, noch eine ganz andere Wichtigkeit. Es liegt auf der Hand, daß — zumal in der jetzigen Krisis des Kapitalzuges — nichts geschehen könnte, was den Grundbesitzern willkommener sein würde, als wenn ihnen eine Hypothekeneinrichtung zu Theil würde, die im In- und Auslande nicht nur besonderes Vertrauen erweckte, sondern auch Gutsbesitzern und Gläubigern einen leichten, einfachen Verkehr sicherte.

Das Unternehmen wäre ein sehr wichtiges und es ist gewiß auch nicht leicht damit zu nehmen. Mir scheint aber, daß man die Schwierigkeiten auch überschätzen kann, und daß diese jedenfalls nicht so groß sind, um davor zurückzuschrecken, sofort Hand ans Werk zu legen. Meines Erachtens fordert alles hierzu auf.

---

Nach der hohen Verfügung vom 3. November 1844 hatte die dort in Bezug genommene Allerhöchste Kabinetsordre nicht eigentlich die Beschleunigung der Revision der Hypothekenordnung, sondern im Gegensatze von dieser **die** Prüfung befohlen, ob nicht sofort Maaßregeln zu treffen sein, durch welche einigen Hauptübelständen abgeholfen werden könnte. Ich muß mir aber erlauben, gegen ein solches nur vorläufiges Einschreiten, bei welchem die **Haupthülfe** noch ausgesetzt und die **Art dieser Abhülfe** im Ungewissen bleibt, meiner Ueberzeugung nach so gehorsamst als entschieden zu remonstriren. Dies nicht deshalb, weil nicht manche wichtige Verbesserungen schon jetzt eingeführt werden könnten — der Verfolg meiner ehrerbietigsten Bemerkungen wird zeigen, daß dies allerdings möglich wäre — sondern deshalb, weil solche Verbesserungen als bloß vorläufige Maßregeln den Vortheil nicht herbeiführen würden, welchen sie unter andern Umständen haben könnten, und weil gerade mit dem in Anregung gebrachten Verfahren andere sehr wesentliche Nachtheile verbunden wären.

**Ein** großer Nachtheil wäre schon der, daß die Hauptrevision der Hypothekenordnung ganz gewiß noch viel weiter hinausgeschoben werden würde, wenn eine solche einstweilige Maßregel den dringendsten Beschwerden Abhülfe gewährte.

Wichtiger wäre aber noch, daß gerade das **Provisorische** derselben ihr alle Kraft nähme. Es handelt sich davon, den Realcredit der Grundbesitzer von den Hemmnissen zu befreien, unter denen er leidet, ihm das allgemeinste und vollste Vertrauen zuzuwenden, ihm, als einer der Hauptgrundlagen aller unserer Creditverhältnisse, freie unbehinderte Geltung zu verschaffen, ihn gewissermaaßen mehr flüssig zu machen, kurz ihn so zu pflegen, daß er die Kraft entwickeln kann, die in ihm

liegt. Mit einem solchen Credite ist es aber eine zarte Sache. Nichts ist ihm nachtheiliger, als Ungewißheiten und ein Schwanken in den Maßregeln. Der Herr Geh. Staats-Minister von Savigny sagt in dem Schreiben vom 11. September 1842, eine gründliche und umfassende Revision der Hypothekenordnung sei nicht füglich ausführbar ohne gleichzeitige Prüfung der materiellen Grundsätze der Hypothekenverfassung. Das ist gewiß richtig, aber eben, weil es klar richtig ist, ist es auch die allgemeine Ansicht Aller. Der Umstand selbst, daß eine Hauptrevision der Hypothekenordnung vorbehalten bleibt, würde das wesentlichste Hinderniß sein, welches einem guten Resultate entgegenstände. Es kann sich der Institution das zu ihrem Gedeihen unerläßlich nöthige allgemeine Vertrauen, es kann sich ihr ganz besonders nicht ein solches Vertrauen, welches Millionen in das Land zöge, zuwenden, wenn die Frage als eine noch schwebende erhalten wird, ob nicht die „materiellen" Grundprincipien desselben nächstens über den Haufen gestoßen werden.

Je wichtiger überdies eine auf nur partielle Abhülfe berechnete Maßregel ist, um so weniger kann sie jene Hauptgrundsätze auf sich beruhen lassen.

In der Regel wird sie mehr oder weniger mit diesen stehen und fallen. Ich kann mir kaum denken, daß man die Zuversicht gewinnen würde, auch nur mit solchen Nebenhülfen vorzugehen, wenn völlig im Ungewissen bleibt, ob nicht die materiellen Grundlagen eine wesentliche Veränderung erfahren werden.

Die „gründliche und umfassende Revision der Hypothekenordnung" macht m. Er. ganz mit Unrecht den Eindruck, als handle es sich dabei von einer überaus großen, schwierigen und

verwickelten Arbeit, zu der die umfangreichsten Kräfte und sehr große Zeit nöthig sein. So ist die Sache aber in keiner Art. Wichtig ist die Sache allerdings und zwar in einem Maße, welches ich am wenigsten verkleinern möchte. Sie ist unbedenklich gerade in jetziger Zeit eine der allerwichtigsten Aufgaben.

Schwierig ist dabei aber die Ausarbeitung einer neuen Hypothekenordnung keineswegs. Das zeigt die Mecklenburgische Hypothekenordnung. Diese besteht, wenn man die transitorischen Bestimmungen abzieht, die wir wenigstens bei den Rittergütern, wie sich zeigen wird, nicht mehr bedürfen, aus 31 kurzen Paragraphen. Die allerdings vorhandene Schwierigkeit liegt in ganz etwas Anderem, nämlich darin, daß die richtige Ansicht von der Sache aufgefaßt, daß der rechte Gedanke aufgestellt und der rechte Entschluß gefaßt wird und dabei kommt es nicht auf Arbeit, sondern auf Einsicht und auf eine Berathung der materiellen Grundsätze an, die ja leicht herbeigeführt werden kann und für welche die geeigneten Männer nicht fehlen werden.

Nicht mit partiellen Nebenhülfen, sondern damit muß m. Er. das Unternehmen beginnen, daß die Sache selbst in ihren letzten Grundprincipien ins Auge gefaßt wird. Ist man hiermit im Klaren, hierbei seiner Sache gewiß geworden, so sind alle inneren Schwierigkeiten überwunden und es wird sich dann auch leicht zeigen, ob die äußern so schwer zu überwinden sind, und wie sie überwunden werden können.

Von diesen Ansichten gehe ich in dieser Arbeit aus und danach ordnen sich meine nachstehenden Bemerkungen, bei denen ich, eben weil ich halbe Maßregeln für unzweckmäßig und nachtheilig halte, auch gleich die Haupt- und definitive Reorga-

nisation ins Auge fasse und im Auge behalte. Gewiß wäre es etwas recht Wichtiges, wenn ich der Ueberzeugung, die ich habe, daß in verhältnißmäßig einfacher und leichter Weise die Haupthülfe sich herbeiführen lasse, weitere Geltung verschaffen könnte.

---

I. Alle hier folgende Bemerkungen beziehen sich zunächst nur auf das Hypothekenwesen der Rittergüter. Ich gehe von der Ansicht aus, daß Niemand den Satz mehr vertheidigt, es müsse unbedingt eine Hypotheken-Einrichtung getroffen werden, welche in ganz gleicher Art, wie auf die größten Rittergüter, so auch auf das kleinste Kossätengut und auf jeden Viertel- und Achtel-Morgen Acker in einer städtischen Feldmark Anwendung leidet.

Ich halte diese Ansicht um so mehr fest, da es meiner Ueberzeugung nach eine Unmöglichkeit ist, den Bedürfnissen der Grundbesitzer Genüge zu leisten, wenn man sie ohne allen Unterschied, ohne alle Berücksichtigung der Verschiedenartigkeit ihres Besitzthums einer und derselben Einrichtung unterwirft. Was dem Stande der großen Grundbesitzer, denen der große Geldmarkt in leichtester Weise zugänglich sein muß, förderlich wäre, könnte dem kleinen Ackerbesitzer, der in seiner Bekanntschaft sein Kapital sucht, leicht sehr hemmend sein. Verhältnisse, wie die der Hausbesitzer, stehen zwischen beiden; die Bedürfnisse der Berliner Hausbesitzer möchten vielleicht denen der Rittergutsbesitzer ziemlich gleichstehen, aber immer wird bei der in Frage stehenden Prüfung sich um so sicherer ein bestimmtes und befriedigendes Resultat ergeben, wenn zunächst eine Klasse und die Hauptklasse der Grundbesitzer ins Auge gefaßt wird.

Ist man damit zu einem guten Ziele gelangt, so wird sich

mit um so besserer Gewähr die Prüfung erweitern und auch weiter operiren lassen.

II. Die Hauptgrundsätze, auf denen die Preußische Hypotheken-Einrichtung beruht, werden m. Er. bei den Rittergütern unverändert bleiben müssen. Also Specialität und durch das Hypothekenbuch bedingte Publicität der Hypotheken. Es würde gewiß mit den bedenklichsten Folgen verknüpft sein und den Rittergutsbesitzern auf lange Zeit ganz den Credit entziehen, also was dasselbe ist, eine große Zahl derselben zum Fall bringen, wenn man von der Art des Realcredites, wie dieser Zweck des Hypothekenbuches ist, ihnen irgend etwas entziehen wollte. Eine Annäherung an die — freilich sehr wohlthätig wirkenden — Neu-Vorpommerschen Zustände wird gewiß jeder mit mir unmöglich halten. Also es muß dabei bleiben, daß dem Gute eine eigene Persönlichkeit im Hypothekenbuche und durch dasselbe geschaffen wird, daß dem Gläubiger eine direkte und von der Person des Besitzers ganz unabhängige unmittelbare Beziehung zum Gute eingeräumt wird, eine Stellung zum Gute, welche ihm die prompteste Rechtshülfe sichert, daß in der zweifellosesten Weise die Priorität zwischen den Creditoren so geordnet wird, daß jedes Prioritäts-Urtel entbehrlich wird, daß nur das Hypothekenbuch entscheidet und demnach das darauf basirte Recht immer als ein völlig zweifelloses vorliegt, kurz daß dem Gläubiger ein so klares, fest abgegränztes, gegen alle Anfechtung gesichertes Recht verschafft wird, daß von dieser Seite her für keinen Zweifel Raum bleibt. Im Gegentheil, da die Aufgabe des Princips eine Unmöglichkeit ist, so muß es reiner und konsequenter durchgeführt werden, als dies bisher geschehen ist. Der Realcredit unserer Grundbesitzer ist lange nicht so groß, wie die Realsicherheit, welche sie gewähren

können und wirklich gewähren, wenigstens ist jener Credit nicht so leicht zugänglich, nicht so allgemein (namentlich nicht im Auslande) verbreitet, nicht in dem Maße in seiner vollen Kraft geltend zu machen, wie dies bei der gegebenen Realsicherheit sein könnte und sein sollte. Das liegt in vielen Gründen, hauptsächlich aber in der Unbehülflichkeit unserer Hypothekenscheine und in den Bedenklichkeiten, zu denen die **Rubrica II.** Anlaß giebt.

Niemand hat ein Bedenken, sich für völlig sicher zu halten, wenn er einen Pfandbrief kauft, obgleich er die Verhältnisse dabei nicht vollständig und überhaupt sehr wenig übersehen kann; an den Erwerb eines hypothekarischen Kapitals und selbst des sichersten, knüpfen sich aber immer mehr oder weniger Bedenklichkeiten, obgleich dabei alles was zur Sache gehört, vollständig vorliegt. Wer ein einen Zoll starkes Dokument erwerben soll, erschrickt vor dem zurück, was alles in den vielen Skripturen stehen und fehlen kann.

Diese Skripturen können, so meint er mit Recht, nicht ganz unnütz sein, sonst wären sie nicht amtlich adhibirt, er meint also, er muß sie alle prüfen um sich zu sichern.

Man sieht aus diesem Vergleiche mit den Pfandbriefen und aus einem Vergleiche unsers Hypothekenverfahrens mit dem Mecklenburger, daß das Vertrauen zu einer gut organisirten Behörde vollkommen ausreicht, um dem Credit einen ihm völlig genügenden Anhalt zu geben. Im Gegentheil, es lassen sich mit vollkommener Sicherheit folgende Sätze aufstellen:

1. Das Vertrauen und die gute Zuversicht zu einer solchen Institution (also der Credit der Grundbesitzer) wächst in demselben Maße, in welchem eine fest und gut geordnete Einrichtung an Einfachheit zunimmt;

(Der Grund ist hier klar der, daß jeder das Einfache vollständig übersehen kann und sich dabei gesichert, vor eignem Irrthum bewahrt fühlt) und

2. das Vertrauen und die gute Zuversicht (also der Kredit) sinkt in demselben Maße, als den Gläubigern zugemuthet wird, das Verfahren der Behörde selbst zu prüfen und einer Kontrole zu unterwerfen.

Das sind sehr wichtige Sätze.

III. Soll eine Reorganisation des Hypothekenwesens der Rittergüter (und überhaupt) stattfinden, so ist eine der wesentlichsten Bedingungen, daß jedes Provisorium, jeder irgendwie einen Zweifel erregende Zwischenzustand gänzlich vermieden wird. Ein solcher Zwischenzustand stört das Vertrauen, hebt es vielmehr einstweilen ganz auf, hindert die nöthigen Operationen und würde, wenn er rücksichtslos herbeigeführt würde, jetzt manchen Gutsbesitzer zum Falle bringen, der sich sonst halten könnte. Er könnte sogar in nicht geringem Maße den Kapitalien eine andere Richtung geben, so daß der Credit der Gutsbesitzer auf lange Zeit litte. Es darf unbedingt nicht ein künftiger besserer Zustand mit einem einstweiligen noch übleren als der jetzige erkauft werden.

Das ist m. Er. auch leicht zu erreichen. Ich erlaube mir meine Hauptidee in einer kurzen Uebersicht schon hier anzugeben. Soll den Rittergutsbesitzern geholfen werden, so muß für sie allerdings eine neue Hypotheken-Einrichtung getroffen werden. Diese würde nach meiner Ansicht auf denselben Grundprincipien beruhen, wie die jetzige, die Grundprincipien wären aber konsequenter und in dem möglichst einfachsten Verfahren durchzuführen. Das Verfahren und die darauf gegründeten Dokumente müßten so einfach sein, daß der Verkehr mit den

letzteren nicht größere Schwierigkeiten bei der Prüfung darböte, als etwa der Verkehr mit kaufmännischen Wechseln. Die Transporte auf die acquirirenden Gläubiger müßten, wenn sie nicht ganz vermieden werden könnten, mit Leichtigkeit und rasch erfolgen; die Schwerfälligkeit des jetzigen Verfahrens wäre ganz zu beseitigen. Es müßte die Einrichtung so sein, daß sich in den einzelnen Provinzen solche Umschlagstermine bilden könnten, wie sie in Neu-Vorpommern, Mecklenburg und Holstein zu so großem Vortheil der Grundbesitzer und Kapitalisten stattfinden. Diese Einrichtung müßte ferner so getroffen werden, daß die jetzige Kostspieligkeit des Verkehrs wo möglich von selbst wegfällt. Jedenfalls müßte in keiner Art die Sicherheit des Verfahrens gefährdet werden, sondern sie müßte noch gewinnen; — sie müßte so sein, daß der Credit sich mit dem vollsten Vertrauen dem neuen Institute zuwände. Dennoch würde ich aber die neue Einrichtuug nicht befehlsweise sofort für alle Rittergüter einführen, sondern ich würde die Einrichtung an sich treffen, und es den einzelnen Rittergutsbesitzern überlassen, ob und wann sie ihr Gut in das neue Hypothekenbuch überschreiben lassen, und die hierzu nöthigen Vorbereitungen treffen wollten. Inzwischen würde das alte Hypothekenbuch nach jetziger Regel (nur mit Benutzung der auch hierfür zu gewährenden Vortheile) für das einzelne Gut fortgeführt und erst dann geschlossen, wenn das neue für dieses Gut gleichzeitig eröffnet und dies öffentlich bekannt gemacht werden kann.

Damit wird alles Provisorium vermieden.

So stelle ich mir die Aufgabe.

Das Folgende wird zeigen, ob sie nicht in einer Weise gelöst werden kann, die dazu ermuntert, sofort Hand ans Werk zu legen. —

IV. Die erste und Hauptbedingung, ohne deren Erfüllung ein befriedigendes Ziel nicht erreicht werden kann, ist m. Er. die, daß eine solche Grundreform in Absicht und Aussicht genommen wird, welche es zulässig und unbedenklich macht, das Hypothekenbuch über die Rittergüter den Gerichten abzunehmen und eignen Hypothekenbehörden zu übertragen. Mag früher die Verbindung des Berufes eines rechtsprechenden Kollegiums mit dem der Führung eines Hypothekenbuchs minder bedenklich gewesen sein; das, was jetzt nach innerer Nothwendigkeit angestrebt werden muß, läßt gewiß eine solche Vereinigung nicht weiter zu. Ich bemerke darüber das Folgende:

1. Früher habe ich öfter hervorgehoben, wie sehr nachtheilig es auf die Gerichte als solche einwirkt, daß sie mit dieser Nebenbeschäftigung belastet sind und wie dadurch leicht die freie, hohe Stellung eines Richterkollegiums gefährdet werden kann.

Diese Seite der Sache bleibt hier außer Betracht. Die andere Seite hat aber nicht minder ihre große Wichtigkeit, nämlich die, daß das Hypothekenwesen — dies in seinen Bedürfnissen aufgefaßt — bei den Gerichtskollegien nicht in den rechten Händen ist. Das läßt sich schon aus formalen Gründen zu voller Ueberzeugung nachweisen (cf. No. 2.). Von Interesse ist aber auch eine andere Hinweisung.

Die Bearbeitung der Hypothekensachen erfordert allerdings tüchtige Männer und Juristen, aber das erste Bedürfniß ist, daß die Aufgabe in einer Weise gestellt wird, in der sie durch Einfachheit von Zweifeln und bedenklichen Fragen möglichst frei bleibt. Jetzt treten Bedenken, Zweifel und Schwierigkeiten im Preußischen Hypothekenwesen bekanntlich in großer Zahl und immer aufs Neue ein; — ganz sind sie nie zu vermeiden. Die Frage bleibt also, wo findet man die beste Lösung derselben.

Die Klagen über die ungenügenden, den Betheiligten drückend werdenden Resultate lösen sich in der Regel in scharfe Vorwürfe auf, die man den Gerichten macht. Man vergißt dabei die Prüfung, ob bei jetziger Lage der Dinge die Resultate anders sein können. Es liegt in der Hauptaufgabe und in dem Hauptberufe der Richter, sich bei halben Maßregeln nicht zu beruhigen. Sie müssen die Anforderung an sich stellen, bei dem, was ihres Berufes ist, möglichst tief auf den Grund zu gehen. Ihre Akte, ihre Verfügungen, wie ihre Urtel sollen vor Allem eine unbedingte Haltbarkeit haben und ganz sicher zum Ziele führen. Wenn nun solchen Behörden die Behandlung eines Hypothekenwesens aufgetragen ist, bei dem ihnen zugleich zur Pflicht gemacht worden, die ihnen vorkommenden Urkunden nach ihrem sachlichen Inhalte dergestalt zu überwachen, daß möglichst Prozesse verhütet werden, so sieht man nicht, wie es anders sein kann, als daß das Verfahren einen Charakter gewinnt, welcher den Betheiligten leicht lästig wird. Die den Gerichten zur Pflicht gemachte, gewissermaßen vormundschaftliche Fürsorge für die Interessenten muß zu Schritten führen, welche auf die Parteien den Eindruck machen, daß man sie einer nicht gehörigen Belästigung unterwirft, sie ist aber zunächst ein Hauptgrund, durch welchen den Grundbesitzern und Kapitalisten ein zuversichtliches und sicheres Vorgehen ohne Noth erschwert wird. Nicht also zunächst der drohende Regreß, sondern die einfache, gewissenhafte Lösung der Aufgabe, wie sie gestellt ist, bringt die Gerichte zu den Schritten, über welche so oft geklagt wird. Dabei mag eingeräumt werden, daß eine mehr praktische Auffassung mit voller Sicherheit manche Zwischenmaßregel als entbehrlich hätte ausweisen können. Die Grenze ist aber hier schwer

zu halten und es liegt nicht in der Stellung der Gerichte, sie in nächster Nähe zu nehmen. Dies Princip wäre also zunächst zu ändern und damit fällt denn zugleich der Hauptgrund, weshalb die Gerichte mit dieser Verwaltung zu beauftragen sind. Späterhin mehr hierüber.

Vorzugsweise ist aber völlig ungeeignet, wenn die Berathung der Hypothekensachen in den großen Richterkollegien erfolgt. Wer in solchen Stellungen gewesen ist, wird in lebhafter Erinnerung haben, wie es den Männern, welchen der hohe Beruf übertragen ist, wichtige Streitsachen richterlich zu entscheiden, peinlich wird, sich dazwischen in den todten Formalismus hineinzufinden, mit dem die Hypothekensachen behaftet sind. Namentlich aber die von ihnen, welche diese Sachen nicht selbst bearbeiten, sondern nur berathend hinzutreten (der Regel nach die größere Zahl) müssen sich nach jener Art der Aufgabe in die bezeichnete Richtung hineingezogen fühlen und eine mildere Praxis kann sich in diesen größern Kollegien schon deshalb nicht ausbilden, weil jede einzelne Sache ihren ganz individuellen Inhalt darbietet, von dessen Behandlung nicht wohl eine Ableitung auf eine andere gemacht werden kann. So drängt denn die unangemessene Einrichtung mehr und mehr dahin, daß man über hervortretende Bedenken nicht hinweggeht, sondern sie den Parteien zur Lösung überweist.

Der Credit richtet sich aber nur dahin gern, wo den Handelnden überlassen bleibt, ihre Geschäfte in freier Bewegung nach eigner Ansicht zu führen, wo er sich nur von einfachen, formalen Bedingungen abhängig weiß, wo sich also eine stetige Behandlung der Sachen finden kann und findet und wo jeder leicht übersieht, was nöthig, aber auch ausreichend ist, um

sich zu sichern. Das ist bei der jetzigen Einrichtung nicht zu erreichen.*)

Eine eigne, aus zwei bis drei Mitgliedern bestehende Behörde, welcher die Aufgabe richtig gestellt ist, bei welcher alle diese Mitglieder an der Arbeit selbst Theil nehmen und auf diese Arbeit beschränkt sind, scheidet bald das Nöthige und Richtige von dem Vermeidlichen und Verfehlten, bildet sich die Grenzen für das in der Sache liegende Bedürfniß, wird gleichmäßig im Verfahren, bildet damit eine feste, zuverlässige Praxis, gewöhnt daran die Parteien und bringt das ganze Verfahren bald in einen völlig angemessenen, jedermann befriedigenden Gang.

2. Daß bei den Justizkollegien die Sache auch nur einigermaßen in einen zufriedenstellenden Gang gelange, ist aber auch schon des schwerfälligen Geschäftsgangs wegen unmöglich. Ein Verfahren, bei dem nach einander Registratur, Dezernent, Kollegium, Sekretariat, Dezernent, Präsident, Ingrossator, Kanzlei, Sekretariat, Präsident u. s. w. thätig sein und die Sachen mit vielen andern immer vom Einen zum Andern gesandt werden müssen, hier aber nur in einer gewissen Reihefolge zur Bearbeitung kommen,

*) Die Untergerichte, auf welche seit Erstattung dieses Berichts die Hypothekenbuchführung über die Rittergüter übergegangen ist, bilden kleinere Kollegien und eine stetige Praxis kann sich hier eher ausbilden. Das mag denn bei tüchtigen Persönlichkeiten auch geschehen sein. Ihnen treten aber gerade bei den Rittergütern andere und neue Schwierigkeiten entgegen, zumal bei damit verbundenen, ihnen bis dahin fremd gebliebenen Lehns- oder Fideikommißverhältnissen. Die Bedenken bleiben im Ganzen dieselben. Wie die Hypothekensachen den Gerichten zum Nachtheil, diesen übertragen sind, so sind sie andererseits bei ihnen nicht in den rechten Händen.

kann dem Hypothekenverkehre nicht genügen. Es ist m. Er. ein sehr richtiger Takt, mit dem die Einrichtung der Hypothekenbehörde in Schwerin getroffen ist. Sie bildet ein Büreau, welches die Büreaustunden hält und aus den Personen selbst zusammengesetzt ist, denen die Dekretur und die sofortige Ausführung der Dekrete incl. der Ingrossation obliegt. So geht alles mit Leichtigkeit von Hand in Hand und bedarf es nicht einmal außergewöhnlicher Maßregeln, um auf einen vorgetragenen Wunsch eine Sache bis zur Ausreichung eines Hypothekenscheins in einer Stunde zu fördern.

3. Wie etwas Aehnliches bei uns einzuführen, darüber enthalte ich mich der Detailvorschläge, für die sich geschicktere Hände finden würden, nur bemerke ich darüber noch das Folgende:

a) Wichtig ist, daß die Stelle eines Hypothekenbewahrers nicht etwa ein Durchgangsposten wird. Die Gründe für diese Ansicht liegen klar vor. Die Beamten müssen also für die Dauer auskömmlich gestellt werden. Das kann auch leicht geschehen, da durch den Uebergang der Hypothekensachen von den Kollegien an die einfacher konstruirte Behörde in Verbindung mit einer gleichzeitigen Vereinfachung des Verfahrens sehr viel Arbeitskräfte werden gespart werden.

   Oben ist gezeigt, mit wie geringen Mitteln 700 und mehr Rittergüter bearbeitet werden können.

b) Die Sprengel eines Hypothekenbüreaus dürfen nicht zu groß sein. Genaue Lokal- und Personalkenntnisse sind von großer Wichtigkeit und erleichtern die Sache sehr. Sie machen die Arbeit um so zuverlässiger. Wie mir scheint, müßte man anfangs die Bezirke der Oberlandes-

gerichte maßgebend sein lassen. Man gewinnt dadurch den Vortheil, das Institut unter die Aufsicht der Präsidenten stellen zu können. Möglicherweise könnten aber Gründe obwalten, der Hypothekenbehörde einen andern Sitz anzuweisen, als den des Oberlandesgerichts. Die Lage der Mehrzahl der Rittergüter, der Heerd des Hauptkapitalienverkehrs und Aehnliches, selbst Eisenbahnen und dergl. können den Entschluß motiviren. Im Allgemeinen läßt sich darüber nichts Näheres festsetzen.

c) Die Wahl der Personen der Hypothekenbewahrer ist ferner von größter Wichtigkeit. Ich würde warnen, bejahrtere Leute dazu auszuersehen. Einsichtige und vor Allem sorgfältige und zuverlässige Assessoren könnten sich bald einüben und würden mit der Zeit eine innere und äußere Stellung finden, die ihrer Aufgabe förderlich wäre. Soll eine Ascension im Gehalte Statt finden, so müßte diese nie durch eine Versetzung erreicht werden. Es möchte eine Einrichtung zu empfehlen sein, nach welcher die Beamten aller Hypothekenämter in Einem Turnus und ohne Rücksicht auf den Ort ihrer Anstellung ascendiren, eben so wie manche technische Räthe der Regierungen. Dabei könnte dennoch immer eine angemessene Rücksicht auf die theueren Orte in der Art genommen werden, daß differente Grundquanta der Gehälter, zu denen im ordentlichen Turnus die Zulagen gegeben werden, festzusetzen.

V. Als eine zweite Hauptmaßregel, welche in richtiger Auffassung unbedenklich ist, unser Hypothekenwesen aber (wenigstens im Grundsatze schon) ganz einfach machen würde, schlage ich die Aufhebung der **Rubrica II.** vor.

Die **Rubrica II.** hat es mit zwei Gegenständen zu thun,

1. mit oneribus perpetuis

und

2. mit Einschränkungen des Eigenthums oder der Dispositionsfähigkeit.

Zunächst ist hier von den erstern, den oneribus perpetuis die Rede.

Fragt man: weshalb die onera perpetua überhaupt im Hypothekenbuche stehen, so ist die richtige Antwort die, die Eintragung ist zwar des Rechts an sich wegen nicht nöthig, sie wird aber nöthig, weil die Rechte mit den Kapitalien in einem Prioritätsverhältnisse stehen.

Dieser Satz wird nicht bezweifelt werden.

Die Hypothekenbücher sind der eigentlichen Hypotheken wegen angelegt. Jene sind die Bedingung, unter der nach unsern Grundsätzen diese allein entstehen können. Nur durch die wirkliche Eintragung in die öffentlichen Grundbücher wird das Hypothekenrecht selbst erworben, sagt § 411. Tit. 20. Th. I. A. L. R. Eine Grundgerechtigkeit entsteht dagegen nicht erst durch die Eintragung, vielmehr muß sie gerade umgekehrt bereits vollständig als Recht existiren, bevor sie eingetragen werden kann, sie besteht auch bei unterbliebener Eintragung gegen den, der sie bewilligt hat und gegen dessen Erben fort (§ 20. Tit. 22. Th. I. A. L. R.) und bleibt ohne Eintragung sogar auch gegen den tertius possessor bestehen, nur daß sie gegen diesen einer kurzen Verjährung unterworfen ist, wenn nicht inzwischen die Eintragung nachgesucht wird. (§ 21. ibid.)

Weil aber ein belastetes Grundstück natürlich weniger werth ist, als ein unbelastetes und die hypothekarische Sicherheit alter Forderungen durch eine spätere Belastung des Pfandes, wenn diese in jeder Beziehung durchgriffe, geschmälert werden würde,

so entsteht ein Prioritätsverhältniß zwischen solchen Forderungen einerseits und diesen Rechten andererseits und das soll das Hypothekenbuch mit wahren. Hält man dies alles fest, so ergiebt sich leicht, daß und wie die **Rubrica II.**, welche unser Hypothekenwesen so umständlich und unübersichtlich macht, entbehrlich gemacht werden kann.

Es ist zu unterscheiden zwischen

a) solchen dinglichen Rechten, welche bei Anlegung des neuen Hypothekenfolii bereits existiren und

b) solchen, die im Laufe der Hypothekenbuchführung erst entstehen.

Bei den ersteren ist alles Bedenken ganz einfach gehoben, wenn die Sache so eingerichtet wird, daß alle zur Zeit der Anlegung des Folii schon bestehenden Rechte ohne Ausnahme und ohne Eintragung das Vorrecht, die Priorität vor allen einzutragenden Forderungen erhalten. Dann entsteht kein Konflikt zwischen den Forderungen und jenen dinglichen Rechten. Den Forderungen haftet das Gut nur belastet mit jenen Rechten und hat ja ein Gläubiger Lust, die Verität eines vom Besitzer anerkannten Rechts anzufechten oder seine spätere Entstehung zu behaupten, so mag er das im Rechtswege thun. Solche Prozesse werden vielleicht nie oder doch nur äußerst selten vorkommen und jedenfalls ist in keiner Art ein genügender Anlaß, ein Buch über die alten Rechte zu führen, weil möglicherweise einmal behauptet werden könnte, ein neues Recht sei ein altes, ein Konfliktfall, für den ja, wie für alle streitigen Rechtsfälle die gewöhnlichen und ausreichenden Hülfsmittel zu Gebote stehen.

Es kommt also nur darauf an, daß bei Anlegung der neuen Hypothekenbücher die einzutragenden Gläubiger erklären,

wie sie den **bereits bestehenden** Grundgerechtigkeiten und oneribus perpetuis ohne Ausnahme die Priorität vor ihren Forderungen einräumten. Dies zu erlangen wird — der Regel nach — den Gutsbesitzern sehr leicht sein, bei uns natürlich viel leichter, als es in Mecklenburg der Fall war, wo die Hypothekenbücher so angelegt sind; **deshalb** hier leichter, weil die jetzt bestehende **Rubrica II.** wenigstens in der Hauptsache übersehen läßt, welche Rechte hier gemeint sind. Denkt man sich ein nicht übermäßig belastetes Gut, so werden die zuerst eingetragenen, die in der ersten Hälfte, ja die innerhalb der ersten zwei Drittheile eingetragenen Gläubiger gar kein Bedenken tragen, den Konsens zu geben, es müßte denn ein sehr eklatanter Ausnahmefall eintreten, in dem von einem ganz neuen und sehr wichtigen Rechte die Rede ist. Für einen solchen Fall ergiebt sich aber die Hülfe, welche in der Behandlung der neuentstehenden Rechte der Art liegt, wenn nicht etwa der Gutsbesitzer sich durch Kündigung des Kapitals und anderweite Aufnahme helfen kann. Wird aber dem neuen Hypothekenbuche das Princip zum Grunde gelegt, daß alle onera perpetua, welche vor Anlegung des Hypothekenbuchs entstanden, auch ohne Eintragung die Priorität vor allen Hypothekenrechten haben, so scheiden jene dinglichen Rechte ganz aus dem Hypothekenbuche. Sie bleiben dadurch an sich ungefährdet, sie behalten allen Schutz, den andere Rechte haben und entbehren nur den — nach allgemeinen Gründen völlig unnöthigen Vortheil, daß Buch und Rechnung darüber geführt wird. Es entsteht für das Hypothekenbuch aber daraus der überaus wichtige Vortheil, daß dann nur **Eine** Rubrik für die Eintragungen existirt, wodurch sodann weiter so einfache hypothekarische Dokumente möglich werden, wie sie der Verkehr bedarf. — Das wird sich unten zeigen. —

Es fragt sich aber ad b., wie es mit den neu entstehenden oneribus perpetuis zu halten? Ein Gutsbesitzer kann möglicherweise seinem Nachbar das Recht einräumen, jährlich 100 Klafter Holz aus seinen Forsten frei zu entnehmen und er kann dadurch den Werth seines Grundstücks um ein Bedeutendes herabsetzen. Natürlich dürfen darunter die früher eingetragenen Gläubiger nicht leiden. Im Gegentheil das Princip, daß ältere Kapitalien die Priorität vor spätern dinglichen Rechten haben und behalten, muß aufrecht erhalten werden, weil darin ein Rechtssatz liegt, der aus der Natur der Sache von selbst hervorgeht.

Diese Priorität, d. h. die der neu erworbenen Rechte, welche mit den Kapitalien nothwendig in Reihe und Glied tritt, muß also auch im Hypothekenbuch ihre Wahrung finden können, sie muß es auch im Interesse der neu erworbenen dinglichen Rechte, weil diese wieder ihrerseits gegen den Angriff auf Grund späterer Hypotheken gesichert werden müssen.

Andererseits ist es aber unerläßlich, daß die Eine Rubrik über gleichartige Rechte, d. h. nur über Geldsummen, geführt wird. Der immer im Auge zu behaltende Zweck des Instituts ist der Realcredit für die Verschuldungen.

Was zur Salvirung der Priorität der onera perpetua geschieht, hat nach dem Obigen auch nur diesen Zweck und soll der Hypothekenverkehr ein geförderter und leichter und der Credit ein solcher werden, der auf einfacher, fester Basis beruht, was so sehr wichtig ist, so muß der gedachte Zweck der Einrichtung auch das Ueberwiegende bleiben. Die Eintragung solcher dinglichen Rechte erfolgt daher nach der Priorität in der Einen Rubrik, jedoch nur unter der Bedingung, daß die Betheiligten (Grundbesitzer und Berechtigter) sich über ein auszuwerfendes

Geldquantum einigen, mit welchem sich der Berechtigte eventualiter und für den Fall begnügen muß, daß bei einer etwa eintretenden Subhastation der Verkauf mit Beibehaltung der Last weniger ergiebt, als der Verkauf mit Befreiung von der Last nach Abzug des für das Recht ausgeworfenen Geldquantums **und** daß diese Differenz den Erfolg hat, daß ein Gläubiger einen Ausfall leidet. Reelle Bedenken hat diese Einrichtung nicht. Will jemand, der solch ein dingliches Recht erwirbt, sich unbedingt sichern, so muß er nur dafür sorgen, daß das Geldquantum reichlich hoch bestimmt werde. Es wird dann etwas höher zur Eintragung kommen, als der Werth des Rechts wirklich beträgt und das hat weiter keine Folge, als daß der Gutsbesitzer um etwas mehr im Credit beschränkt wird, als unumgänglich nöthig wäre. Von Einfluß ist dies überall nur in den Fällen, in denen ein Gutsbesitzer mit der Aufnahme der Kapitalien bis an die Gränze des Gutswerths vorgehen will und gerade für solch einen Fall ist einige Beschränkung des Credits eher wünschenswerth als bedenklich. Die Gläubiger sind aber jedenfalls völlig gesichert, sie sind es ganz in demselben Maße, wie sie es hinsichts der vorstehenden Kapitalien sind. Uebrigens ist die Besorgniß, daß viele Gerechtsame der Art zur Eintragung kommen werden, ganz ohne Grund.

Wird nur der Grundsatz aufgehoben, daß die Nichteintragung auch Folgen für den Fortbestand des Rechts an sich, für die Verität hat (§ 22. Tit. 22. Th. I. A. L. R.) wird nur der Rechtsbestand des Verhältnisses zwischen Grundbesitzer und Berechtigten außer allen Bezug mit dem Hypothekenbuche gesetzt, dieses Verhältniß vielmehr lediglich den allgemeinen Grundsätzen des Landrechts unterworfen, also die Eintragung nur mit einem Erfolge für die Priorität verbunden, so wer-

den ganz gewiß sehr wenige neue Rechte zur Intabulation kommen. Es werden eingetragen werden die Geldrenten, wenn dergl. noch entstehen sollten. Diese sind aber als Zinsen eines unkündbaren Kapitals anzusehen und gehören recht eigentlich in die jetzige **III.** Rubrik. Es werden ferner eingetragen werden vorübergehende wichtige Rechte, Witthum u. dergl., wenn nicht auch hier eine gute Vermögenslage und eine ordentliche Vermögensverwaltung des Gutsbesitzers von der Nachsuchung der Intabulation abhält. Alle geringfügige Rechte der bez. Art, die nicht Geldrenten sind, wird dagegen niemand wollen eintragen lassen. Vorausgesetzt jemand erwirbt das Recht, daß ihm jährlich ein Klafter Holz geliefert werden müsse, so ist er schon dadurch ausreichend gesichert, daß sein Recht gegen alle Gutsnachfolger durch die Errichtung des Kontrakts selbst als zu Recht beständig feststeht. Er kann nur durch die Priorität, also nur in seinem Verhältniß zu den später eingetragenen Gläubigern gefährdet werden. Dieser Fall träte aber nur ein, wenn bei einer Subhastation der Verkauf des Guts ohne jene Last mehr bringen würde, als der Verkauf mit der Last. Jeder weiß, daß dies beim Verkaufe von Rittergütern und bei einem so geringfügigen Gegenstande nicht der Fall ist. Wäre dies aber dennoch als möglich zu denken, so ist die Sache doch immer nur unter der zweiten Voraussetzung von Interesse, daß der Kaufschilling nicht ohnehin die Schulden deckt. Kein Gläubiger wird den Antrag machen, daß ein erneuertes Bieten mit der Bedingung des Wegfalls eines solchen Rechts eingeleitet werde. Kurz solche bloße Möglichkeiten, die selbst in großen Provinzen gewiß nicht alle hundert Jahre einmal, vielleicht auch nie zu einer Differenz Anlaß geben werden, wird niemand in Rechnung ziehen und es wird daher niemand die Eintragung

von so unbedeutenden Rechten fordern. Die große Wichtigkeit der Sache hat mich veranlaßt, so weitläufig darüber zu werden. Daß aber meine Ansicht über die Entbehrlichkeit der **Rubr. II.** für die onera perpetua und ähnliche dingliche Rechte richtig ist, dafür spricht völlig entscheidend:

a) der Umstand, daß schon jetzt viele solche Rechte bei uns nicht eingetragen werden. Seitdem durch die Cirkular-Verordnung vom 30. December 1798 in Beziehung auf eigentliche Grundgerechtigkeiten das aufgehoben ist, daß mit der Nichteintragung der Verlust des Rechts selbst, wie das Landrecht wollte, verbunden war, sind zahlreiche Rechte nicht mehr zur Eintragung gelangt und ich habe nie gehört, daß dadurch irgendwie eine Schwierigkeit herbeigeführt sei.

Es spricht aber ferner dafür:

b) die 25jährige Erfahrung in Mecklenburg. Das dortige ritterschaftliche Hypothekenbuch hat — nach den oben aufgestellten Grundsätzen — nur Eine Rubrik und namentlich keine besondere Rubrik für die onera perpetua. Statt dessen sollte es nach § 2. der Hypothekenordnung vom 12. November 1819 die oben schon erwähnte „Beschreibung" enthalten, in der unter andern die Abgaben, die Beschränkung gewöhnlicher Gutsgerechtigkeiten und die darauf ruhenden Servituten mit erwähnt werden sollten.

Bei der Ausführung dieser Maßregel traten Bedenken ein. In ein Paar Aufgeboten war nämlich zur Anmeldung der Grundgerechtigkeiten unter der Warnung der Präklusion aufgefordert und dagegen wurde remonstrirt. Es lag dem Widerspruch, wenn auch nicht ausgesprochen, doch sicher der Sache

nach die Ansicht zum Grunde, daß die unterlassene Anmeldung jedenfalls den Rechtsbestand der Befugniß gegen den Gutsbesitzer nicht gefährden könne. Kurz eine Folge war, daß neuerlich eine Verhandlung mit den Ständen darüber eingeleitet wurde, und daß im Mecklenburg-Schwerinschen zur Zeit noch kein einziges Rittergut eine solche Beschreibung im Hypothekenbuche hat, ohne daß irgendwie dadurch der Hypothekenverkehr gefährdet oder auch nur erschwert wäre.

Gläubiger und Realberechtigte finden sich beruhigt, der Credit der Gutsbesitzer hat in keiner Art dadurch gelitten, daß die Realrechte der bezeichneten Art nicht mit zur Eintragung gelangt sind, die Hypothekenverwaltung ist seit einem Viertel-Jahrhundert im vollsten, lebhaftesten Gange, ohne daß ihr jener Mangel irgendwie eine Schwierigkeit geschafft hätte.

Das Resultat der ständischen Berathung wird aber wahrscheinlich gerade der Beschluß sein, daß die Aufnahme oder Nichtaufnahme des dinglichen Rechts ohne allen Einfluß auf den Fortbestand desselben ist. —

Ganz anderer Natur sind die oben erwähnten Einschränkungen des Eigenthums und der Dispositionsfähigkeit. Von diesen ist im Gegensatz der onera perpetua nicht die Priorität, sondern event. die Zurechtbeständigkeit der Hypothek selbst abhängig. Daraus folgt aber klar, daß sie eine ganz andere Behandlung nöthig machen und in weiterer Auseinandersetzung hiervon,

a) daß sie nicht in einer Rubrik aufgeführt zu werden brauchen, die mit einer andern in Konkurrenz der Priorität treten soll, daß also auch sie die **Rubr. II.** nicht nöthig machen; daß aber

b) sie unbedingt zunächst bei den Hypotheken-Akten bekannt

sein müssen, während die dinglichen Rechte hier völlig auf sich beruhen bleiben können und — nach dem Ermessen der Interessenten — nur dann in Beachtung kommen, wenn ein Berechtigter die Eintragung eines neuen Rechts nachsucht. Nöthig ist aber ferner:

c) daß die Beschränkung der Dispositionsfähigkeit des Besitzers in den Hypothekenscheinen irgendwie eine kurze Erwähnung findet, daß also das Gut resp. als „Lehngut" als „Fideikommißgut" oder dergl. bezeichnet werde.

Für diese Bezeichnung bedarf es aber keiner besondern Rubrik. Wo das Gut genannt wird, da kann auch die Bezeichnung aufgeführt werden. Auch die kürzeste genügt, wenn sie nur klar die Art der Beschränkung im Allgemeinen ausspricht. Wollen die Gläubiger und will ein Cessionar nähere Kenntniß nehmen, so mag er das Hypothekenbuch nachsehen, oder sich sonst informiren.

Die Erfahrung wird lehren, daß auch hier der Grundsatz gilt, wie die Parteien viel lieber einer gut organisirten Behörde vertrauen, als daß sie sich zur eigenen Prüfung entschließen.

Das führt aber auf eine andere Frage, nämlich:

VI. auf die über die Vertretung der Richtigkeit des Hypothekenbuchs überhaupt.

A. Ein Hypothekenbuch kann verschieden eingerichtet werden. Man muß sich darüber klar machen, was in einer einzelnen Einrichtung bezweckt wird, und erreicht werden soll. So weit der Zweck geht, so weit soll das Hypothekenbuch gute Ordnung halten und öffentlichen, völlig haltbaren Glauben schaffen. So weit muß es also auch unbedingt entscheiden und unbedingt vertreten werden. Eine Einrichtung, wie die unsrige, nach welcher die Hypothek erst durch die Eintragung entsteht,

und durch die letztere eine in der Priorität festgeordnete publica wird, kann ohne den unbedingtesten Schutz, ohne eine völlig zuverlässige Vertretung nicht gedacht werden und nicht bestehen.

Insoweit wäre also das Princip nicht zu ändern, sondern vielleicht noch zu schärfen.

Ueber die Gränzen der Vertretungspflicht haben aber bisher theils sehr unklare, theils offenbar unrichtige Ansichten vorgewaltet und wie eines Theils (nach dem Obigen) die nicht gute Organisation der Hypothekenbehörden, so haben anderen Theils auch diese verfehlten Auffassungen über die Vertretungspflicht in die üblen und übertriebenen Peinlichkeiten hineingeführt.

Die Hypothekenbehörden machen nicht die Geschäfte, sondern sie sollen die gemachten Geschäfte eintragen. Sie haben mit dispositionsfähigen oder doch mit solchen Personen zu thun, deren etwa mangelhafte Dispositionsfähigkeit anderweit in ordentlichem Wege ergänzt ist.

Handeln sie dem klar ausgesprochenen Willen dieser Personen gemäß und ist dabei kein unerlaubtes Geschäft in medio, so ist damit die Sache in Ordnung. Käme etwa ein majorenner Besitzer eines freien Allodialgutes mit einem dispositionsfähigen andern Manne auf die Hypothekenstube und erklärten beide zu Protokoll, jener habe diesem sein Gut für 20,000 Thlr. verkauft und bereits tradirt, sie wollten hierdurch sich dazu bekennen und bitten, das Gut auf den Namen des Käufers zu übertragen, so stehen damit alle essentialia des Kaufes in genügender Weise fest und die Uebertragung könnte m. Er. unbedenklich erfolgen. Der Herr Minister Mühler ist ungefähr derselben Ansicht gewesen. Es ist möglich, daß sich der Verkäufer etwa ein Vorkaufsrecht oder das Recht auf eine lebens-

längliche Rente ausbedungen hat, es ist ferner möglich, daß der Kontrakt so schlecht gefaßt ist, daß er wieder angefochten werden kann; das ist aber Sache der Parteien. Verlautbart der Verkäufer jenes Recht nicht zu den Hypotheken-Akten, so ist das sein Schade. Das Recht existirt einstweilen für die eingetragenen und die noch zur Eintragung kommenden Gläubiger nicht. Niemand kann sich darüber beklagen, wenn er nach seinen Vor- und Anträgen behandelt wird. Der anfechtbare Vertrag bleibt aber so lange bestehen, bis er mit Erfolg angefochten und durch anderweiten Vertrag oder durch Urtel und Recht wieder aufgehoben ist.

Alles das geht den Hypothekenbuchführer so lange nichts an, als nicht der neue Vertrag, das Judikat oder auch ein Arrestschlag vom ordentlichen Richter in rechter Weise zu seiner Kenntniß gebracht wird. — Ganz anders disponirt aber nach der damaligen, vermeintlich fürsorglichen Art die Hypothekenordnung. Bestimmungen, wie die des § 12. Tit. II. derselben, mußten fast die Gerichte peinlich machen. Nach ihnen liegt denselben unter andern auch ob, „mit möglichster Sorgfalt zu verhüten, daß nicht durch Unvollständigkeit, Dunkelheit oder andere Mängel der vorkommenden Dokumente zu künftigen Prozessen oder sonstigen Weiterungen Anlaß gegeben werde."

Das ist m. Er. ganz ungehörig, giebt dem Hypothekenbuchführer eine ganz unrichtige Stellung und kann schon der Unbestimmtheit seiner Gränzen wegen, nur von Schaden sein.

Ein wichtiges Erforderniß ist also, daß die Vertretungspflicht neu geordnet, auf richtige Principien zurückgeführt und vor Allem ganz fest begränzt wird.

Man kann die Hypotheken-Buchführer unbedingt für die

Richtigkeit ihrer Eintragungen verantwortlich machen. Davor wird keiner von ihnen, der die Sache selbst in der Hand hat, zurückschrecken. Damit und etwa mit der Bestimmung, daß sie nichts eintragen dürfen, was nach dem vorliegenden Material klar ein unerlaubtes Geschäft enthält, ist aber auch ihre Pflicht zu begränzen.

Das wäre also das Erste, was ich hier zu bemerken habe.

**B.** Es fragt sich aber, ob die Vertretung des Eingetragenen nicht noch mehr zu sichern. In Mecklenburg hat nach § 41. der dortigen Hypothekenordnung der Landesherr „jedem seine Rechte und seine rechtlichen Ansprüche aus der Hypothekenordnung und der darin vorgeschriebenen Verwaltung des Hypothekenwesens an die Hypothekenbehörden garantirt."

Das ist allerdings etwas überaus Wichtiges, was das Vertrauen sehr stärken und den Credit des Instituts namentlich im Auslande sehr heben muß. Die Frage, ob eine ähnliche Garantie hier einzuführen, bedarf wenigstens einer näheren Prüfung. Ich habe darüber das Folgende zu bemerken:

1. Die Vertretungspflicht der Beamten an und für sich allein ist etwas völlig Illusorisches, und darum hilft sie auch nicht viel. Läßt man auch eine Kaution bestellen, was bisher nicht geschehen und künftig schwerlich zu erlangen ist, so wird sich diese immer in einer engen Gränze halten müssen und in keiner Weise mit der möglichen Höhe des Schadens in Verhältniß stehen können.

Die Beamten werden aber der Regel nach ohne bedeutendes Vermögen sein.

2. Die landesherrliche Garantie würde sich natürlich in derselben Art begränzen, wie die Vertretungspflicht der Beamten. Schon hiernach wäre dabei das Risiko nicht groß. Eine

mehr als 50jährige Erfahrung hat bei uns gezeigt, wie viele Regreßansprüche des sehr complicirten Hypothekenwesens ungeachtet erhoben und durchzuführen gewesen sind. Sie sind meines Wissens im Ganzen nicht der Rede werth. In Mecklenburg-Schwerin ist in 25 Jahren kein einziger Fall der Art vorgekommen. Wird die Einrichtung zweckmäßig getroffen, etwa auch für Formulare gesorgt, in denen die Eintragungs-Formel von den Parteien selbst schon entworfen ist, wird sie so vereinfacht, wie ich zulässig und nöthig halte und die Sache in die Hand gut organisirter Behörden gelegt, so ist wohl überall kein Schaden durch Versehen zu besorgen. Die Garantie wäre also einerseits ohne irgend zu beachtende reelle Bedeutung, andererseits aber gewiß von dem größten Nutzen.

3. Geht man nur davon ab, aus dem Hypothekenwesen eine Einnahmequelle für die Königl. Kassen zu machen, so kann die Garantie ohne alles Risiko übernommen werden. Nach meiner Ueberzeugung wird eine Einrichtung, wie die in diesem Berichte von mir vorgeschlagene, wenige Kosten verursachen. Sollen nur diese gedeckt werden, so wird in Zukunft der Hypothekenverkehr bei der Behörde selbst auch hier so wenige Ausgaben verursachen, daß diese gar nicht in Betracht kommen. Ist dies aber erreicht, so kann sehr füglich eine kleine Sportel zur Deckung der Garantie mit erhoben werden.

Ein pro Mille bei neuen Kapitalseintragungen und Löschungen wäre schon viel und würde bald einen Fond liefern, der, wenn er in abgesonderter Verwaltung bliebe, auch durch Zinsenzuschlag sich so verstärken würde, daß man vielleicht nach 20 Jahren die Sportel wieder fallen lassen könnte und die Königl. Kassen doch vollkommen gesichert wären.

Fragte man die Stände, so würden sie sich gewiß sehr gern

mit dieser Einrichtung einverstanden erklären, wenn dagegen die enormen hohen Sporteln der jetzigen mühevollen und complicirten Verwaltung bedeutend ermäßigt und jene Garantie übernommen würde. Niemand hätte Schaden und jeder Vortheil.

4. Sportelermäßigung und Garantie wären neben wesentlichen andern Vortheilen, namentlich neben einem einfachen Verfahren, neben Erleichterung des Verkehrs durch einfache Dokumente die sichersten Bürgen dafür, daß bald alle Gutsbesitzer die Umschreibung ihres Foliums in das neue Hypothekenbuch suchen und möglich machen würden. Die neue Einrichtung würde, wenn ich nicht irre, so werden, daß auch die Rheinische Ritterschaft bald die Anlegung solcher Hypothekenbücher erbitten würde und sicher wäre bei solcher Vereinfachung bei Sportelermäßigung und Garantie darauf zu rechnen, daß viele auswärtige Kapitalien sich dem Lande zuwenden würden.

5. Das Bedenklichste dabei, wenn die Garantie nur für das neue und nicht für das alte Verfahren übernommen würde, scheint in der Besorgniß zu liegen, daß sich die Kapitalien zu sehr und zu rasch dem alten Verfahren entziehen und dem neuen zuwenden würden. Das wäre zwar in Ansehung der Rittergutsbesitzer nicht zu beachten, da ihnen ja das neue Hypothekenbuch offen steht, wohl aber anscheinend in Beziehung auf die nicht eximirten Güter, für welche nicht so leicht eine ähnliche Einrichtung getroffen werden kann. Dennoch wird dadurch der Vorschlag nicht verwerflich. Für Städte, die wie Berlin, mit ihrem Hypothekenverkehr an dem großen Geldmarkte Theil nehmen müssen, wäre eine gleiche Einrichtung gewiß zweckmäßig und gut. Kleinere Orte und die bäuerlichen Besitzer haben dagegen ihren Verkehr fast ausschließlich unter sich. Für sie würde der Gegensatz schwerlich von großem Erfolge sein.

Daß Pfandbriefe mit so ausgezeichneter Garantie und mit so leichtem Verkehre kreirt sind, hat an sich dem Hypothekenverkehre wohl schwerlich wesentlich geschadet. Eine geringe Zinsdifferenz gleicht leicht die Differenz des Vortheils aus.

Das wäre also das Zweite, worauf ich Ew. Excellenz Prüfung bei diesem Abschnitt hinlenken möchte. Es bleibt aber noch C. ein Drittes zu erwähnen. Ich muß auf einen schon mehrmals hervorgehobenen Gedanken auch bei diesem Punkte zurückkommen.

Beruht einmal eine solche Einrichtung auf einem bestimmten Principe, so muß dies auch mit klarer Sonderung einfach und in Consequenz durchgeführt werden.

Ein fester Credit kann nicht mit Unklarheiten, Schwankungen und Inconsequenzen bestehen.

Das Princip ist hier, daß das Hypothekenbuch öffentlichen Glauben hat und deshalb unter Vertretung des Hypothekenbuchführers allein entscheidet. Damit hätte man sich begnügen sollen; man hat aber das nicht gethan, sondern den Privatpersonen daneben noch die Mittel gewähren wollen, selbst den Richter zu kontroliren. Deshalb werden mit größter Peinlichkeit alle Urkunden, die irgend von Einfluß sein können, dem Hauptdokumente annectirt und noch eine Abschrift des ganzen Hypothekenbuchs des Guts beigefügt. Unbedenklich hat man gemeint, es werde das der Sache förderlich sein und es ist ihr, wie schon vorher angedeutet, vom größten Schaden gewesen. Mit der eingeführten Kontrole wird gewissermaßen angedeutet, die Kontrole sei nöthig, man könne sich doch nicht ganz auf die Behörden verlassen. Es wird, je weiter die Kontrole geführt wird, um so mehr auch das Vertrauen zu den Behörden und zu dem Institute geschwächt. Das Institut soll doppelte Stützen haben, und entbehrt nun jeder festen Stütze, auf die

sich der Credit leicht gründet. Wie kann man erwarten, daß mit einer Einrichtung der bestehenden Art Ausländer sich auf eine Acquisition Preußischer Hypotheken-Dokumente einlassen werden. Die Behörde prüfe, trage unter ihrer Verantwortlichkeit ein und attestire mit dem ihr beigelegten öffentlichen Glauben die erfolgte Eintragung — was aber für Dokumente sonst beizufügen, das überlasse sie im Allgemeinen den Parteien. Diese werden dies bald in immer geringerem Maße thun und der Credit wird gerade in demselben Maße fester und der Verkehr ein erleichterter werden, je einfacher die Dokumente werden. M. Er. wäre selbst dagegen nichts zu erinnern, wenn (nach Art der Pfandbriefe) bloße Rekognitionsscheine ausgegeben und die Schulddokumente und Cessionen ad acta genommen würden. Solche Dokumente würden sicher im Auslande am liebsten genommen werden. Ein Mecklenburger Banquier hatte geäußert, wenn ihm ein Mecklenburger Hypotheken-Dokument produzirt werde, so sehe er den vorgehefteten Hypothekenschein durch und das genüge ihm, um seinen Entschluß zu fassen, um das Uebrige bekümmere er sich der Regel nach nicht. — Warum sollten auch die Hypothekenbehörden nicht dasselbe und nicht ein gleich ausgedehntes Vertrauen finden können, wie die Direktionen der Pfandbriefe.

VII. Eine der wichtigsten Fragen ist die, wie es in Zukunft mit der Beglaubigung der Urkunden (Schuldscheine, Cessionen 2c.) zu halten sei.

Zweierlei scheint mir völlig klar:

1. daß es unmöglich so bleiben kann, wie es jetzt ist und
2. daß die Einführung des Mecklenburger Verfahrens, wo das Hypothekenbuch auf ganz unbeglaubigte Urkunden geführt wird, gleichfalls unmöglich ist.

Um mit dem Letztern zu beginnen, so scheint mir der Uebergang zu einem so freien Verfahren, wie es in Mecklenburg Statt findet, bei uns schon deshalb ganz unausführbar, weil bisher das ganz entgegengesetzte hier Statt gefunden hat. Das Ueberspringen von einem Extrem, der unbedingten Nothwendigkeit der richterlichen oder notariellen Beglaubigung, bei der fast jedes Pünktchen geprüft und event. monirt wurde, zu dem andern würde eine allgemeine Besorgniß erregen, einen gewissen Schreck, der unbedenklich nachtheilig wirken würde. Ein Betrieb des ganzen Hypothekenwesens mit einfachen, unbeglaubigten Privaturkunden ist nur da möglich, wo ein solches Verfahren durch langhergebrachte Sitte gehalten und durch eine gewisse allgemeine Kontrole überwacht wird. Selbst unsre Beamten würden sich nicht darauf einlassen. Natürlich müßte ihnen vorbehalten bleiben, bei eintretenden Bedenken eine Beglaubigung nachholen zu lassen; und gewiß würden sie, namentlich in der ersten Zeit bei jeder Urkunde Zweifel erheben. Ich glaube, hierauf nicht weiter eingehen zu dürfen.

Auf der andern Seite ist ein guter Hypothekenverkehr völlig unmöglich, wenn es bei unserm jetzigen Verfahren verbleibt. Es ist dies so überaus schwerfällig und dabei so kostbar, daß es den Verkehr auf das Härteste bedrückt.

Fragt sich, was geschehen kann, so habe ich zunächst darauf aufmerksam zu machen, daß der jetzt geltende Grundsatz m. Er. auf einer Verwechselung von zwei ganz verschiedenen Dingen beruht.

Das Eine ist, daß dem Hypothekenbuchführer eine ausreichende, eine völlig haltbare Ueberzeugung gewährt werden soll, die produzirte Urkunde rühre von dem darunter verzeichneten Aussteller wirklich her und dagegen ist nichts zu erinnern; das

Andere aber ist, daß diese Ueberzeugung von Formen abhängig gemacht ist, die keineswweges unbedingt dazu nöthig, sondern zur größten Belästigung der Parteien viel zu eng gewählt sind. Um das Gemeinte klar zu machen, setze ich den Fall, daß ein dem Vorgesetzten eines Gerichts persönlich bekannter Gutsbesitzer zu diesem kommt, einen von ihm ausgestellten Schuldschein überreicht und um dessen Eintragung auf das darin verpfändete ihm gehörige Grundstück bittet. Wenn der Gerichts-Dirigent diesem Gutsbesitzer nun erwiedert, die Sache könne zwar geschehen, er müsse aber erst zu einem Notar gehen und eine Notariatsurkunde aufnehmen lassen oder wenn er es wünsche, wolle er dazu einen gerichtlichen Termin anberaumen lassen, so wird dabei mit einem Luxus von unnöthigen Dingen verfahren, der kaum begreiflich ist und eigentlich etwas Lächerliches hat. Was kann der Mann mehr thun, als dem Dirigenten die Urkunde selbst zu überreichen und was fehlt der Ueberzeugung von der Richtigkeit der Sache, die an sich nöthig ist, wenn der Dirigent unter der Urkunde vermerkt „von dem Aussteller mir persönlich mit der Bitte um Eintragung überreicht?" Dennoch wird jetzt jeder Land- und Stadtgerichts-Director und jeder Präsident so verfahren wie oben angegeben. Selbst die ängstliche Hypothekenordnung von 1783 läßt in den §§ 140–145. Tit. II. unter ähnlichen Umständen die Eintragung von Privaturkunden zu, aber niemand riskirt ein solches Verfahren mehr. Nur aus den ältesten Zeiten und unbedingt nicht aus den letzten 30 Jahren habe ich eingetragene Privaturkunden gesehen.

Es kommt also darauf an, erleichternde Formen zu finden, welche jene ausreichende Ueberzeugung gewähren, und sie so weit auszudehnen, daß den Parteien alle zulässige Erleichterung gewährt wird.

Da läßt sich nun vielerlei vorschlagen.

Zunächst genügt m. Er. eine Beglaubigung der Unterschrift in den kürzesten Ausdrücken.

Wenn ein Notar unter einem Privatschuldschein vermerkt:

„Die Unterschrift beglaubigt.

N., den 6. Januar 1847.

N. N., Notar.“

und sein Siegel beidrückt, so genügt das m. Er. vollständig. Nur muß er nicht nöthig haben, ein besonderes Protokoll darüber aufzunehmen, sonst ist wenig gewonnen. Ein gleiches Recht der Beglaubigung könnte vielen Beamten, die ein öffentliches Siegel führen, beigelegt werden. Jedem Gerichts-Dirigenten und Präsidenten kann es unbedingt anvertraut werden. Ganz dazu geeignet wären m. Er. auch die Post-Direktoren, Landräthe, Bürgermeister u. dergl. Es kommt nur darauf an, daß man hiermit so weit geht, daß jedem ein solcher Beamter leicht zugänglich ist und die Wahl doch nicht in größerer Ausdehnung erfolgt, als man auf völlige Zuverlässigkeit rechnen kann.

Ferner ließe sich wohl die Einrichtung treffen, daß Leute, die etwa oft Geschäfte der Art hätten, Prokuratoren bei den Hypothekenbehörden bestellen dürften, denen sie beglaubigte Spezialvollmacht ertheilten, wobei dann zu bestimmen wäre, daß eine von diesen überreichte Privaturkunde des Vollmachtgebers zur Eintragung geeignet sein sollte. Es ist nicht nöthig, daß die Prokuratoren gerade Rechtsverständige sind, wenn sie nur geschäftskundige und zuverlässige Leute sind.

Will man aber die oben erwähnten, so sehr wichtigen Umschlagstermine, die Hypothekenbörsen möglich machen, so ist unerläßlich, daß die Ausstellung der Urkunde in blanco nicht für

unzulässig erklärt wird, sofern sie nur bei der Einreichung ausgefüllt ist. Können Wechsel-Indossamente in blanco ausgestellt werden, so hat dies hier auch kein Bedenken. Das Wichtige und Entscheidende für die Hypothekenbehörde ist, daß der Betheiligte gehandelt hat, ob er vorsichtig gehandelt, ob er dabei riskirt hat, geht sie nichts an und ist lediglich seine Sache.

Hält man dies Letztere aber für bedenklich und will man in anderer Weise (und dann freilich noch viel gründlicher) den Hypothekenverkehr von seiner Schwerfälligkeit und Kostbarkeit befreien, so bleibt ein Ausweg, der schon früher einmal in den so sehr instruktiven „Bemerkungen und Vorschlägen zur Revision der Hypothekenordnung" (von Kamptz, Jahrb. Heft 74. Seite 283. und 284.) in Anregung gebracht ist, nämlich der Ausweg, daß man die hypothekarischen Dokumente als lettres au porteur ausfertigt. Dann bedarfs keiner Cession, keiner Legitimationen, keiner Quittungen und es werden dann alle mit diesen Operationen verbundenen Weitläufigkeiten und Kosten gespart. Die ersten Eintragungen können dann schon eher an engere Förmlichkeiten gebunden werden.

Ich kann nur dringend diesen letztern Vorschlag zur sorgfältigen Erwägung anheimgeben.

In immer größerem Maße werden die lettres au porteur ausgefertigt und immer mehr werden die Kapitalisten von der Annehmlichkeit und Leichtigkeit des Verkehrs und von der damit verbundenen Kostenersparung angezogen und immer mehr treten dagegen die hypothekarischen Kapitalien zurück und kommen die Gutsbesitzer in Nachtheil, die natürlich alle Mühen und Kosten übernehmen müssen, wenn ein Gläubiger sein Kapital gezahlt haben will, um es anders anzulegen.

Ich komme auf die Frage zurück:

Warum sollten sich nicht alle hypothekarische Kapitalien als lettres au porteur ausfertigen lassen, da es bei den Pfandbriefen möglich gewesen. Es kommt nur auf die Zuverlässigkeit der ausfertigenden Behörde an und auf das Vertrauen, welches sie findet.

Natürlich würde dann auch diese Behörde von dem bei weitem größten Theil ihrer Geschäfte befreit, die Verwaltung würde also noch viel weniger kosten, die Hypothekenbücher könnten noch viel einfacher und kompendiöser sein — die Behörde hätte mit nichts zu thun, als mit Eintragung der Kapitalien, mit Löschungen und mit Uebertragung des Besitztitels.

Solche hypothekarische au porteur ausgefertigte Dokumente, die im Allgemeinen so einfach sein könnten, wie die Pfandbriefe, würden sich von diesen aber in Folgendem unterscheiden:

1. Sie hätten nicht wie die Pfandbriefe einen Courswerth, weil ihnen die gleichmäßige, allgemeine Garantie des Kapitals fehlen würde und jedes Dokument seine besondere, ihm eigenthümliche Priorität hat.
2. Diese Priorität müßte im Dokumente, wie sich von selbst versteht, angegeben sein, was aber sehr füglich, wie in den Mecklenburger Dokumenten, so geschehen könnte, daß nur angeführt würde, es stehen dem Kapitale vor ꝛc. Thlr. und ihm gleich ꝛc. Thlr.
3. Deshalb wäre auch, wie sich wieder von selbst versteht, der Verkehr damit nicht so leicht, wie mit den Pfandbriefen, er wäre aber ein möglichst erleichterter und verhältnißmäßig ein sehr leichter.
4. Die größere Garantie, welche die Pfandbriefe haben und etwa auch die größere Leichtigkeit des Verkehrs, würde nur darin eine Ausgleichung finden können, sie gewiß

aber auch wirklich darin finden, daß der Zinssatz der hypothekarischen Kapitalien durchschnittlich etwas höher sein würde; bei den schlechter und den schlechtstehenden natürlich noch höher, als bei den besseren. Unter Umständen (wie z. B. jetzt) könnte aber die Unkündbarkeit der Pfandbriefe Veranlassung werden, daß die Hypotheken mehr gesucht würden, als diese.

Eine Schwierigkeit bei diesem Auswege sehe ich nur in der Zins-Erhebung. Der Gutsbesitzer kann nicht wissen, wer zur Zeit der Fälligkeit der Zinsen sein au porteur lautendes Dokument besitzt, er weiß also auch nicht, an wen er die Zinsen zu zahlen hat, er kann überhaupt mit Sicherheit nur gegen Produktion des Dokuments zahlen, und das macht den Gläubiger, der sein au porteur lautendes Dokument nicht mit der Post dem Schuldner wird zusenden wollen, die Zins-Erhebung sehr schwer, da er reisen oder jemand schicken müßte, um das Dokument vorzuzeigen und die Zinsen zu erheben. Auch die Schwierigkeit ist aber zu überwinden, wenn die Gutsbesitzer die Zahlung durch Banquiers leisten lassen, und noch gründlicher und vollständiger wenn sie unter Beglaubigung der Hypothekenbehörde Coupons ausfertigen, was wieder eben so wenig ein Bedenken haben kann, als bei den Pfandbriefen. Da der Gläubiger auch den Coupon nicht vor der Zahlung an den Schuldner wird senden wollen, so ließe sich leicht eine Einrichtung treffen, nach der der Coupon aus zwei Theilen bestände, von denen die Versendung des einen ihn vorläufig als legitimirt d. h. als Besitzer ausweisen würde.

Der Herr Minister Mühler hat sich in seinem Votum zwar sehr entschieden gegen eine Verwandlung der Hypotheken-Dokumente in lettres au porteur erklärt, ich finde in den

Motiven aber nur die allerdings richtige Ausführung, daß die Einrichtung dann eine ganz andere wäre und kann auf das Wesentlichere davon, was zuletzt in dem Satze zusammengefaßt ist, daß die Vortheile, welche von der Centralisation im Hypothekenbuche erwartet werden dürften, verloren gingen, kein großes Gewicht legen. Unbedenklich wäre eine Maßregel der bezeichneten Art eine sehr wichtige, sie wird deshalb reiflich erwogen werden müssen. Hat sie aber wirklich Bedenken, so können die mehr nur in politischen Gründen liegen.

Die technischen und geschäftlichen Schwierigkeiten können leicht und müssen überwunden werden.

**VIII.** Soll das Hypothekenwesen gut geordnet sein, so muß bei dem einzurichtenden Verfahren auch sein Zweck ausschließlich ins Auge gefaßt und verfolgt werden. Dieser Zweck ist aber allein Gründung, Regulirung und Schutz der hypothekarischen Rechte. Die Feststellung des Aktiv-Zustandes des Guts ist nicht Bestimmung eines Hypothekenbuchs und muß es auch nicht werden sollen. Sie ist es auch bisher bei uns nicht gewesen, obgleich oft mehr oder weniger bestimmt das Gegentheil angenommen ist. Das geht daraus hervor, daß nicht das, was zum Gute gehört, sondern nur das, was nicht dazu gehört, speziell zur Eintragung kam. Ein Rittergut wird nur seiner Gesammtheit nach mit seinem Kollektivnamen aufgeführt, und nur unter Umständen wird daneben ein oder das andere Pertinenzstück ausdrücklich mit erwähnt.

Wird aber etwas abgetrennt, so gelangt dies auf das Genaueste mit dem größten Detail zur Eintragung. Das ist auch richtig. Das Pfand muß bezeichnet werden und es genügt die Bezeichnung, welche das Gemeinte hinlänglich klar ausdrückt und in zuletzt zu ermittelnder Weise gegen Anderes abgrenzt.

Was aus dem Pfandnexus befreit werden soll, muß auch bezeichnet werden und das erfordert gerade hier der Natur der Sache nach Detailbezeichnungen.

Es ist unbedenklich zweckmäßig und von Nutzen, wenn ein Rittergutsbesitzer mit Leichtigkeit die Realitäten, welche zu seinem Gute gehören, in genügend glaubhafter Art darthun kann. Unter Umständen kommt ihm dies sehr zu Statten und allgemeine Einrichtungen der Art würden den Credit des gesammten Standes der Gutsbesitzer sicher heben. Aber solche Einrichtungen lassen sich durch das Hypothekenbuch nicht treffen und es schadet dem Institut, wenn man fernerhin Versuche machen will, in und mit diesem jenem Bedürfnisse Genüge zu leisten. Auch in Zukunft würde das gewiß mißlingen. Es wäre gut, wenn die Rittergutsbesitzer kreisweise zusammen träten und ihre Güter — summarisch — vermessen ließen, die Resultate davon aber bekannt machten. Darauf, daß die äußerste Genauigkeit der Angabe der Größe des Guts erreicht würde, käme es hierbei nicht an, einer kostbaren Spezialvermessung bedürfte es nicht. Träfen die andern Provinzen bei sich auch eine solche Einrichtung, wie Neu-Vorpommern in seinem alle Jahr erscheinenden Provinzialkalender hat, und nähmen sie in die Güterverzeichnisse die Größe der vermessenen Güter auf, wie der Mecklenburgische Staatskalender solche Angaben sehr vollständig enthält, so wäre alles, worauf es ankommt, immer zur Hand. Auch die Qualität des Besitzthums, Lehn, Fideikommiß ꝛc., könnte dort seine Erwähnung finden.

Im Hypothekenbuche und in den Hypothekenscheinen ist von Nutzen, genügt aber auch die Hinweisung, wie sie sich jetzt geben läßt, also das Resultat von Taxen, die Bezeichnung von Kaufpreisen. Das Ausscheiden von einzelnen Theilen und Perti-

nenzen des Guts muß aus den Akten hervorgehen, braucht aber m. Er. nicht im Detail in das Hypothekenbuch eingetragen, noch weniger in die Hypothekenscheine aufgenommen zu werden. Es reicht vollkommen aus, wenn hier bemerkt wird:

Mittelst Kontrakts ist ein Theil der Grundstücke für den Preis von ꝛc. (oder im Werthe von ꝛc.) von dem Gute abgenommen.

Bekommen wir solche Hypothekenscheine, wie die Mecklenburger Dokumente haben, so ist der Zweck erfüllt, wenn etwa auf der Rückseite bemerkt wird:

Im Jahre 1846 abgeschätzt auf
...... Thlr.

oder

Im Jahre 1846 verkauft für
...... Thlr.

Beides (Taxwerth und Ankaufspreis) ist bekanntlich ein im Ganzen unsicherer Maßstab. Man braucht noch nicht lange beim Geheimen Ober-Tribunal gewesen zu sein, um sich davon zu überzeugen, wie häufig unrichtige Preisangaben in die Kaufkontrakte aufgenommen werden. Die Einen wollen Stempel sparen und lassen den Preis geringer als verabredet angeben. Die Andern wollen Credit suchen und lassen ihn höher angeben.

Es kommt jetzt nur darauf an, daß geschieht, was geschehen kann und daß es in einfachster, kürzester Art geschieht.

Durch weitläufige Eintragungen wird die Sache nicht auf einen andern Punkt gebracht. Liegt in dem jetzigen Zustand ein Grund dazu, daß die Gutsbesitzer ihre Güter nicht bis zum letzten Heller verschulden können, daß ihr Credit ein beschränkter bleibt, so ist das an sich noch kein Uebel, sofern nur der gegebene Credit allen möglichen Schutz und jede ihm zu be-

schaffende feste Grundlage erhält. Mit der Zeit werden die Gutsbesitzer selbst schon dafür sorgen, daß die Größe, also der Werth ihres Besitzthums möglichst manifestirt wird.

---

Damit habe ich meine Ansicht über die einschlagenden Hauptfragen zu Ew. Excellenz Prüfung gehorsamst vorgelegt. Ich meine, auf dem angegebenen Wege läßt sich die wichtige Frage in verhältnißmäßig nicht zu schwieriger Art und zu einer Zufriedenheit lösen, mit der die Aufgabe, wie ich sie oben selbst gestellt habe, ihre Erfüllung findet. Ew. Excellenz werden selbst bald erkennen, welche der gemachten Vorschläge sich generalisiren, also auch schon auf das jetzige Hypothekenbuch anwenden lassen.

Es bleiben mir nur noch einige minder wichtige Bemerkungen übrig.

A. Eine offenbare Härte gegen die Gutsbesitzer, eine gewisse Ungerechtigkeit liegt in den Bestimmungen des § 513. Tit. 20. Th. I. A. L. R. und §§ 210. seq. Tit. II. der Hypothekenordnung, wonach die Gültigkeit einer Cession von der Eintragung nicht abhängig ist, wenigstens liegt jene Härte in der Art, wie dieser an sich richtige Satz praktisch zur Durchführung kommt. Ein Gläubiger, dem ein eingetragenes Kapital cedirt ist, kündigt und sucht eine gerichtliche Hülfe wegen Einziehung des Kapitals nach. Die erlangt er, obgleich das Kapital auf seinen Namen nicht übertragen ist. Der Richter kann ihm die Hülfe nicht versagen, eben weil die Legitimation des Gläubigers nicht von der Eintragung der Cession abhängig ist. Vielleicht ist das Kapital in Cessionen durch mehrere Hände gegangen. Nun will der Schuldner das Kapital anderweit aufnehmen und

nun erst kommen die Cessionen zur Kenntniß des Hypothekenrichters. Nach bekannten Erfahrungen ist dieser durchschnittlich viel peinlicher als das erkennende Gericht. Er erhebt nun Monita gegen die Legitimation des Gläubigers, findet die letzte oder eine frühere Cession nicht ganz in Ordnung, die Legitimation eines Cedenten nicht vollständig nachgewiesen, kurz er versagt einstweilen die Uebertragung. Damit kommt denn der Grundbesitzer in die größte Verlegenheit. Er muß, vom Exekutor gedrängt, zahlen; ob er ad depositum zahlen kann, ist ihm für die hier vorliegende Frage gleichgültig, kurz er muß das Kapital beschaffen und doch gewährt ihm der Gläubiger nicht die Mittel, es anderweit aufzunehmen. Er muß zahlen und dennoch bleibt einstweilen die Hypothek ungelöscht und undisponibel, er muß an oder doch für einen Gläubiger zahlen, dessen Quittung ihn nicht liberirt.

Solche Verlegenheiten kommen, wie bekannt, sehr häufig vor; sie können unter Umständen den Besitzer um sein Gut bringen, ohne daß ihn die geringste Schuld trifft. Es ist m. Er. unerläßlich, daß dem abgeholfen werde.

Die richtigen Grundsätze scheinen mir die folgenden zu sein:

Das Hypothekenbuch wird geführt, damit das Realrecht der Gläubiger möglichst gesichert und geschützt wird.

Mittelbar kommt dies freilich dem Gutsbesitzer zu statten. Gerade dadurch erhält sein Credit eine festere Grundlage und unter Umständen eine größere Ausdehnung; — unmittelbar zweckt die Einrichtung aber auf den Vortheil der Gläubiger ab.

Nichts liegt nun anscheinend näher, als daß der Gläubiger, welcher sich des Vortheils des Hypothekenbuchs bedienen will, auch gehalten sein muß, es ratione seiner in Ordnung und sich bereit zu halten, dem Schuldner auch seinerseits gleichzeitig

vollkommen gerecht zu werden, wenn er von diesem die Erfüllung seiner Obliegenheit in Anspruch nimmt.

Es wäre daher m. Er. anzuordnen, daß ein Hypothekenschuldner so lange mit der Zahlung der Zinsen und des Kapitals inne halten könne, bis der Gläubiger, der ein eingetragenes Kapital erworben zu haben behauptet, diesen Transport auf seinen Namen im Hypothekenbuche hat vermerken lassen, und daß hypothekarische Gläubiger mit der Nachsuchung von Zinszahlungs-Mandaten und mit Einklagung von Kapitalien nur in sofern bei den Gerichten zugelassen werden dürfen, als das betreffende Kapital im Hypothekenbuche auf ihren Namen eingetragen und resp. übertragen ist.

In Mecklenburg hat man, wie oben erwähnt, einen andern Weg eingeschlagen, um die Eintragung der Cessionen zu erwirken. Man hat im § 21. der Hypothekenordnung vom 12. November 1819 (etwas modificirt durch eine spätere Verordnung vom 7. Januar 1830) den Cessionar mit der Strafe von $\frac{1}{4}$ Procent des Kapitals für den Fall bedroht, daß er seine Cession nicht binnen einer gewissen Zeit zur Eintragung bringt. Diese Strafe, welche nicht nach den Bestimmungen der Hypothekenordnung dem Hypothekenbewahrer zufällt, sondern zur landesherrlichen Kasse eingezogen wird, wird oft erhoben und die Sache ist dadurch dort in völliger Ordnung. Mir scheint aber eine solche Strafe nicht wohl motivirt, jedenfalls ist sie in Mecklenburg sehr hoch und immer trifft mein Vorschlag sichrer den Punkt, worauf es ankommt. Vielleicht ließe sich eine geringere Strafe mit meinem Vorschlage verbinden. So viel ist wenigstens klar, daß manche Grundbesitzer von dem Mittel, die Zinsen einstweilen zurück zu behalten, keinen Gebrauch machen werden, daß sich manche Sache zu späterm großen Nachtheil hin-

schleppen wird und daß die Strafe sehr die gute Ordnung im Allgemeinen sichert.

Das Ganze ist natürlich nur insoweit von Interesse, als die Dokumente nicht lettres au porteur werden. Für das fortbestehende alte Hypothekenbuch ist das Interesse klar.

**B.** Eine gute Bestimmung ist die in Mecklenburg getroffene, daß ein für allemal den eingetragenen Kapitalien an ihrer Stelle eine Hypothek für Zinsen bis zur Höhe von 5 Procent reservirt bleibt, wenn auch einstweilen weniger Zinsen gezahlt werden. Niemand leidet darunter, wenn die Bestimmung allgemein so getroffen wird, weil jeder weiß, was ihm vorgehen kann. Für den Fall, daß der Zinssatz im Allgemeinen steigt, werden aber durch eine solche Einrichtung unzählige Weitläufigkeiten in Kündigungen, Prioritäts-Einräumungen und dergl. gespart.

**C.** Eine zweckmäßige Bestimmung ist ferner die, welche eine Mecklenburger Verordnung vom 7. Januar 1830 in folgender Art enthält:

> An die Stelle einer zinsenlosen Forderung z. B. eines Pachtvorschusses, soll die Eintragung einer beliebigen geringeren zinstragenden Summe zwar zuläßig sein, jedoch nur, wenn Schuldner und Gläubiger sich dahin vereinbart haben, daß für diese mit den Zinsen, welche die Rechte des Kapitals genießen, nicht mehr in Anspruch genommen werden soll, als der frühere zinsenlose Posten betragen hat.

**D.** Bei der äußern Einrichtung unsrer Hypothekenbücher macht die Colonne Cessionen 2c. viel Schwierigkeit. Da die Cessionen der Regel nach nicht dem Kapitale gegenüberstehen, so fehlt es dem Buche an Uebersichtlichkeit. Ich empfehle als eine bessere Einrichtung die Mecklenburger. Dort hat, was bei

Rittergütern auch leicht ausführbar ist, jedes Gut ein eigenes Hypothekenbuch und jedes Kapital einige Blätter. Die Cession wird unter dem Kapitale eingetragen, die folgende Cession unter jener, und jeder Posten ist daher mit einem Blick zu übersehen. Ein solches Hypothekenbuch hat dort 4 Thlr. gekostet.

E. Eine Bestimmung,

daß Jeder binnen 6 Wochen, nachdem er von einer erfolgten Eintragung Nachricht erhält, die bei der Eintragung vermeintlich vorgefallenen Fehler anzeigen und rügen muß, widrigenfalls er und seine (Universal- oder Singular-) Successoren den Regreß an die Beamten der Hypothekenbehörde verlieren,

für welche sich mit einer ähnlichen Fassung auch der Herr Minister Mühler schon erklärt hat, scheint mir sehr zweckmäßig. Wird sie getroffen, so ist es dann um so unbedenklicher, daß auch von Seiten der Regierung die Garantie übernommen wird. Gewiß ist die in dem Voto des Herrn Ministers Mühler enthaltene Bemerkung richtig, daß sich mit einer solchen Bestimmung auch die Bedenklichkeiten sehr bedeutend mindern werden, wodurch bisher die Hypothekenbehörden der Sache so nachtheilig geworden sind.

---

Gegen den zur Berathung gestellten Vorschlag,

wonach bei erhobenen Erinnerungen gegen eine Eintragung ein Rechtsmittel zulässig sein und von einem höhern Richter förmlich erkannt werden soll,

würde ich mich (mit den meisten andern Stimmen) erklären müssen.

Damit käme ein ganz neues Element in die Sache und

m. Er. kein gutes. Der Gedanke ist wohl der, daß dann die Verantwortlichkeit des Richters nur die eines erkennenden Gerichts sein und damit um so sicherer manche Bedenklichkeit beseitigt werden soll. Wie schwerfällig würde aber dann erst das Verfahren. Man würde auch in einer solchen Einrichtung in gewisser Art ein Anerkenntniß finden, daß es mit Recht sehr peinlich und ängstlich mit der Sache genommen worden. Die Sache wird ja sogar in den Rechtsweg gewiesen. Auch träte dann die Verschiedenheit ein, daß einige Eintragungen Judikate für sich hätten, andere nicht. Wie sollen jene Judikate zu den Urteln stehen, welche etwa in der Hauptsache zu erlassen wären? u. s. w. M. Er. ist der allein richtige Weg, das Verfahren im Zwecke und im Principe zu vereinfachen und gut organisirte Behörden dafür einzusetzen, dann wird die Peinlichkeit sich heben, und bei Aufrechthaltung guter, fester Ordnung die Verwaltung rasch und prompt und leicht sein.

Berlin, den 16. Oktober 1846.

Anlage A.

# Auszug

## aus einem Berichte vom 10. Dezember 1845 über den damaligen Zustand der Neu-Vorpommerschen Justizverfassung.

## H.

### Grundeigenthum und Hypothekenverfassung.

Für alle Institutionen, von denen bisher die Rede gewesen, konnte mehr oder weniger nachgewiesen oder doch angedeutet werden, daß der Gang, den die Entwickelungen in den ältern Provinzen und welchen sie in Neu-Vorpommern schon jetzt genommen haben und gewiß ferner verfolgen werden, eine ganz entschieden convergirende Richtung hat. Für die Hypothekenverfassung läßt sich dies bis jetzt nicht sagen. Sie ist in beiden Landestheilen eine durchaus verschiedene, auf sehr differenten Grundsätzen beruhende und es steht wenigstens sehr dahin, ob die als ein dringendes Bedürfniß der ältern Provinzen erkannte und anerkannte Revision ihrer Hypothekenverfassung schon in der nächsten Zeit einen solchen Erfolg haben wird, daß darin eine Annäherung mit der Neu-Vorpommerschen liegen würde. Eintreten wird diese Annäherung mit der Zeit aber dennoch und wahrscheinlich in dem Wege, daß beide Verfassungen sich einem Ziele zuwenden werden, auf welches im Allgemeinen

gleiche und in den jetzigen Verhältnissen namentlich in den ältern Provinzen sehr dringend werdende Bedürfnisse hinweisen.

In Neu-Vorpommern gilt für den Erwerb von Grundeigenthum, wie für den Erwerb von Hypotheken gemeines Recht. Die vorhandenen partikularrechtlichen Bestimmungen sind nicht von besonderer Wichtigkeit, jedenfalls ohne wesentlichen Einfluß auf das Resultat im Ganzen.

Eine Darlegung dieser gemeinrechtlichen Grundsätze an sich kann nicht Zweck dieses Berichtes sein, ganz an seiner Stelle ist es aber hier, die wichtigsten Momente hervorzuheben, welche den Character der hiesigen Creditverfassung bestimmen und die einen so erheblichen Einfluß auf die ganze Stellung der Grundbesitzer zu ihren Gläubigern und auf den Geldverkehr äußern.

I. In Ansehung des Ueberganges des Eigenthums an Grundstücken ist nur hervorzuheben, daß, wenn dieser durch Kauf erfolgt, hierzu, da der Kaufkontrakt ein Konsensualkontrakt ist, ein blos mündlicher Konsens genügt. Tradition eines Grundstücks auf Grund eines mündlichen Kaufkontrakts überträgt Eigenthum selbst bei den größten Rittergütern.

Zur Sicherung des Beweises kommen aber der Regel nach schriftliche Kaufverträge vor, selten aber — wie z. B. beim Kreisgerichte von Rügen — zur mehrern Sicherheit des Geschäfts gerichtliche.

In allen mit dem Lübischen Rechte bewidmeten Städten sollte eigentlich nach Buch 3. Tit. 6. Art. 1. u. 2. des Lübischen Statuts die „Verlassung vor dem Rathe“ und deshalb die Eintragung ins Stadtbuch bei Veräußerung von Grundstücken erfolgen. In mehreren Städten, z. B. Stralsund, Greifswald, ist sie aber ganz außer Gebrauch gekommen, in andern steht

sie in der Willkür der Betheiligten und nur in den übrigen ist sie, wie in Damgarten, bei Strafe der Nichtigkeit durch besondere Rezesse geboten.

**II.** Auch Hypotheken können ohne alle Form bestellt werden. Eine blos mündliche Bestellung würde der Sache nach genügen, sie kommt aber nicht vor, weil der Beweis schwierig wäre.

Die bei Weitem gewöhnlichste Art der zu bestellenden Konventionalhypotheken ist die durch unbeglaubigte Privatschuldscheine (allgemein Wechsel genannt). Eine darin bestellte Generalhypothek afficirt das ganze Vermögen, also das Mobiliar-, wie Immobiliarvermögen. Solche Art der Hypothekbestellung ist sehr häufig und ungleich häufiger, als die Hypothekbestellungen in den ältern Provinzen. Namentlich in den Städten wird fast jedem schriftlichen Vertrage eine Hypothekbestellung (omnium bonorum) angehängt.

Oeffentliche Hypotheken, d. h. solche, die vor dem kompetenten Richter bestellt werden, kommen vor, aber sehr wenig, auf dem Lande fast gar nicht.

Stillschweigende (Legal-) Hypotheken existiren gleichfalls, im Allgemeinen nach dem Römischen Rechte und näher bestimmt und modificirt durch die Konstitution wegen Klassifikation der Creditoren vom Jahre 1669.

Nach dieser letztern giebt es aber endlich auch privilegirte Hypotheken, z. B. der Ehefrauen, des Fiskus ex contractu und außerdem ein noch höher stehendes Privilegium der Kirchen, Schulen und milden Stiftungen, die selbst ohne erfolgte Hypothekbestellung mit ihren Forderungen in der ersten Klasse zu stehen kommen, während die privilegirten Hypotheken in der zweiten, die nicht privilegirten aber in der dritten ihre Stelle erhalten.

**III.** Den unter sich nach der bekannten Regel qui prior tempore, potior jure rangirenden Privathypotheken gehen aber nicht nur die privilegirten, sondern auch (in classe **III.** selbst) die öffentlichen vor.

Das letztere ist indessen ohne alle erhebliche praktische Folgen. Namentlich ist für alle Besitzer eximirter Güter durch ein Patent vom 15. Juni 1802 bestimmt, daß das Vorzugsrecht der öffentlichen Hypothek erst mit dem Ablauf eines Jahres nachdem sie publicirt worden, eintreten soll. Sobald also ein Rittergutsbesitzer eine öffentliche Hypothek bestellt, werden ihm im Laufe jenes Jahres alle Privathypotheken gekündigt, so daß er gerade dadurch creditlos wird. Dergl. öffentliche Hypotheken kommen deshalb bei den Gutsbesitzern fast gar nicht vor, jedenfalls können sie bei Beurtheilung der hiesigen Verhältnisse in keiner Art irgend in Rücksicht gezogen werden. Desto wichtiger ist der Einfluß der privilegirten Hypotheken.

Wenn ein mit Privathypotheken verschuldeter Gutsbesitzer ein Darlehn von einer milden Stiftung aufnimmt, so geht dieses selbst ohne ausdrückliche Hypothekbestellung allen jenen ältern Privathypotheken vor.

Wenn ein solcher verschuldeter Gutsbesitzer sich verheirathet und die Frau ihm eine dos zubringt, so stehen dieser alle ältern, von diesem Gutsbesitzer bestellten, Privathypotheken nach, u. s. w.

**IV.** Jede Privathypothek giebt daher zwar ein Realrecht, aber bei keiner hat dieses letztere eine feste oder von spätern Ereignissen unabhängige Priorität. Jeder Aussteller einer solchen hat es in der Hand, durch spätere Bestellung einer privilegirten Hypothek oder durch Aufnahme eines Darlehns von einer Kirche, milden Stiftung u. dergl. ihr das Prioritätsrecht zu entziehen und ihr alle Sicherheit zu nehmen.

V. Und dennoch beruht die ganze Hypothekenverfassung in Neu-Vorpommern und Rügen im Wesentlichen ganz allein auf Privathypotheken. Daß dies möglich ist und auch in gewissen Grenzen Sicherheit gewährt, ist eine Folge der Separationsrechte.

Es gelten in dieser Hinsicht folgende Grundsätze:

1. Wenn jemand in Konkurs verfällt, so gehen diejenigen Forderungen, welche der Erblasser desselben kontrahirt hatte, in den Gütern, welche von dem Erblasser auf den Erben kamen, allen Schulden des letztern vor, diese mögen auch noch so sehr bevorzugt sein. Auch die Forderungen, welche der Erblasser des Erblassers kontrahirt hatte, haben wieder für sich ein Separationsrecht. Dies Recht geht weder durch Vermischung der Erbschaft mit dem Vermögen noch durch Ablauf einer Zeit verloren.

Neu-Vorp. Prov.-R. Thl. I. §§ 281. seq.

Die sogen. credita avita (altväterlichen Schulden) haben also

a) eine nunmehr ganz feststehende Priorität, auch wenn sie bloße Privathypotheken sind und sie gehen

b) allen Forderungen, welche der spätere Besitzer der Güter kontrahirt hat, unbedingt vor; die Privilegia gelten (ganz unbedeutende Modificationen bei Lietlohn rc. abgerechnet) nur innerhalb des Bereichs derjenigen Hypotheken, welche von einem und demselben Besitzer herrühren.

2. Geht ein Grundstück nicht durch Erbgangsrecht, sondern durch Kauf oder ein anderes Rechtsgeschäft inter vivos über, so genießen die Schulden des Veräußerers, welche vermöge Specialhypothek auf den Gütern haften, in diesen das sogen. Quasi-Separationsrecht mit demselben Erfolge.

3. Endlich kann sich der Verkäufer eines Grundstücks wegen der rückständig verbleibenden Kaufgelder das sogen. unschädliche Eigenthum (dominium innoxium) vorbehalten, und dann gilt wegen jener Kaufgelder das nämliche Separationsrecht, wie in Ansehung der credita avita. Die so gesicherten Kaufgelder gehen, auch wenn sie cedirt werden, hinter den Schulden des Verkäufers allen Schulden vor, welche der neue Besitzer kontrahirt hat, auch den privilegirten.

Neu-Vorp. Prov.-R. Thl. I. § 205.

Alle diese ältern Forderungen haben also eine bereits feststehende Priorität, welche zu ihrem Nachtheile nicht mehr durch den Grundbesitzer geändert werden kann, wenn diese Priorität auch aus dem Wechsel und Schuldschein selbst nicht hervorgeht. Die Beweglichkeit der Priorität dauert nur so lange, als das verpfändete Gut in der Hand des Verpfänders ist.

Zur noch größern Sicherheit dieser alten Forderungen und zur Feststellung der mit ihnen concurrirenden Schuldenmasse werden beim Anfall von Erbschaften und beim Kauf oft Proklamata erlassen, in deren Folge Präklusion derer eintritt, die sich weder gemeldet haben, noch vom Extrahenten ohnehin anerkannt werden. Endlich erfolgt auch in manchen Fällen nach dem Proklama selbst eine Feststellung der Priorität der einzelnen Forderungen zu einander, z. B. durch Privatregulirungen bei Ueberschuldungen u. dergl.

**VI.** Solche alte Wechsel und Privatschuldscheine, die nicht vom jetzigen Besitzer herrühren, sind also die Hypotheken, auf welche man vorzugsweise sein Geld anzulegen sucht. Durch Kauf und Cession eines solchen Wechsels erlangt man das Hypothekenrecht mit der Forderung und mit einer feststehenden, der Willkür des Gutsbesitzers entzogenen Priorität. Sie, aber auch

nur sie allein, stehen in ihren Rechten den eingetragenen Forderungen der ältern Provinzen ganz gleich. Je älter der Wechsel, je größer die Zahl der Zwischenbesitzer, um so besser und größer die Sicherheit. Hundertjährige und ältere Wechsel gehen daher von Hand in Hand als gesuchte Hypotheken.

**VII.** Die wichtigste praktische Folge der bestehenden Einrichtung ist aber die,

daß kein Grundstücksbesitzer, also auch kein Rittergutsbesitzer einen eigentlichen R e a l credit in dem Begriffe hat, den man in den ältern Provinzen mit dem Worte verbindet.

Er kann Hypotheken zu aller Zeit bestellen und er giebt dadurch ein dingliches Recht. Unmöglich ist es ihm aber, der Hypothek eine bestimmte und eine solche Priorität zu gewähren, die von seiner Willkür unabhängig wäre. Seine a l t e n Hypothekschulden, die als credita avita oder als reservatum dominium innoxium neben dem dinglichen Rechte auch eine feststehende Priorität haben, s i n d eben schon S c h u l d e n und auf i h r e n Betrag hat er also gerade keinen Credit, kann er kein neues Realrecht geben. Zu Statten kommt ihm die diesen Forderungen beiwohnende feste Priorität nur in sofern, als es ihm bei ihrer Kündigung um so leichter wird, auf ihren Betrag einen neuen Gläubiger zu finden. Die n e u e n Hypotheken, welche er selbst errichten will, haben dagegen das Fundament ihrer Sicherheit hauptsächlich nur in der Zuverlässigkeit seiner Persönlichkeit und gerade deshalb haben die Neu-Vorpommerschen Gutsbesitzer in einer genauen Auffassung der Sache

nich t einen eigentlichen R e a l credit,

sondern nur

den p e r s ö n l i c h e n Credit eines possessionirten Mannes.

Das ist von den allerwichtigsten Folgen für die Creditverhältnisse der Provinz.

**VIII.** Zunächst könnte man meinen, daß sich bei dieser Verfassung die Gutsbesitzer in einer üblen Lage befänden, und daß sie selbst in den Fällen keine Darlehne zu erlangen vermöchten, in denen sie der Sache nach noch eine hinreichende Sicherheit geben können. Es findet aber gerade das Entgegengesetzte statt. Die Leute, welche Kapitalvermögen besitzen, wollen dies anlegen. Die alten Hypotheken reichen für das im Ganzen vorhandene Kapitalvermögen nicht aus. Weil von den gegenwärtigen Besitzern der Güter keine solche Realsicherheit gegeben werden kann, wie dies in den alten Provinzen bei einem eingerichteten Hypothekenbuche möglich ist, so wird sie auch nicht in Anspruch genommen. Was die Gutsbesitzer an Realcredit entbehren, wird ihnen reichlich in persönlichem Credite zu Theil. Und wie überhaupt in der Provinz, gewiß hauptsächlich mit durch dieses Verhältniß genährt, ein ganz ungewöhnliches gegenseitiges Vertrauen herrscht, bethätigt und gerechtfertigt wird, so fehlt es auch einem Gutsbesitzer, der Geld braucht, nie an Gelegenheit, dergleichen zu erhalten, sofern er nur im Allgemeinen ein ordentlicher Mann von gutem Rufe ist und seine Güter nicht etwa schon ursprünglich sehr verschuldet übernommen hat.

Ein Gutsbesitzer, der seine Zinsen ordentlich und regelmäßig zahlt und sonst in gutem Rufe steht, hat in ruhigen und nicht durch ungewöhnliche Ereignisse erschütterten Zeiten einen unbegrenzten Credit, sei's auch, daß man weiß, er nimmt oft Kapitalien auf.

Mit einem eingeführten Hypothekenbuche und mit einem dadurch möglich gewordenen festen Realcredit würde natürlich der persönliche Credit im Verhältniß entbehrlich werden und

deshalb sinken. Die Gläubiger gewönnen allerdings dadurch an äußerer Sicherheit, es würde damit aber auch das lebendige Verhältniß zwischen Gläubigern und Schuldnern, wie es jetzt besteht, gestört.

Wer in den ältern Provinzen Geld auf Hypotheken ausleihen will, prüft im Wesentlichen nur das Hypothekenfolium des Guts, auf welches sein Kapital versichert werden soll. Ist das Verhältniß der eingetragenen Schulden zum Werthe des Guts so, daß letzteres noch ausreichende Sicherheit gewährt, so giebt er das Kapital hin, fast unbekümmert darum, ob der Besitzer ein guter oder schlechter Wirth ist. Eine bessere Realsicherheit bei einem schlechten Wirthe zieht er oft einer minder guten Sicherheit bei einem guten Wirthe vor. Ueberhaupt tritt der Gläubiger in den alten Provinzen im Wesentlichen nur in ein Verhältniß zur Sache, zum verpfändeten Gute und im Ganzen wenig in ein Verhältniß zur Person. So wird die Sache auch angesehen. Wenn die Zinsen in Rückstand bleiben, kündigt der Gläubiger das Kapital und läßt das Gut subhastiren, da er mit einem gewissen Rechte annimmt, der Eigenthümer habe die Revenüen zunächst dazu verwenden müssen, in der eingetragenen Ordnung die Zinsen der Kapitalien abzutragen. Er sieht diesen nach der Ansicht, welche ein so regulirtes Hypothekenbuch zuläßt und anregt, in gewisser Art für einen Verwalter fremden Guts an, auf den keine Rücksicht zu nehmen ist, wenn er nicht gut verwaltet hat. Auch Unglücksfälle beachtet er in der Regel wenig, da er bei seinem, dem Schuldner schroff gegenüberstehenden, über alle Chancen gesicherten Rechte nicht geneigt ist, fremdes Unglück zu dem seinigen zu machen.

Ganz anders ist es in Neu-Vorpommern. Weil der

Credit des Gutsbesitzers im Wesentlichen ein persönlicher ist, weil sich das nicht klar übersehen läßt, ob das gegebene Realrecht wirkliche und reelle Sicherheit gewährt, und weil diese jedenfalls in jedem Augenblick vom Gutsbesitzer gefährdet und vernichtet werden kann, deshalb wird nur einem ordentlichen Manne, zu dem man Vertrauen haben kann, geliehen. Deshalb kann der Regel nach nur ein solcher ordentlicher Mann bedeutende Summen und große Massen Kapitalien erhalten, und wenn er will, bedeutende Ankäufe von Gütern machen, während dies einem notorischen Schwindler nicht wohl möglich ist, selbst wenn er nicht unbedeutende Fonds besitzt. Einem ordentlichen, im Ganzen gut situirten Manne fehlt es zu solchen Unternehmungen nie an Mitteln. Es ist der Fall vorgekommen, daß ein solcher eine Herrschaft kaufte und bis 200,000 Thlr. baar Geld gebrauchte. Sie standen ihm sofort gegen seine bloßen Privathypotheken zu Gebote und es wurde als ein Glück angesehen, wenn man Geld dazu bei ihm unterbringen konnte. Andererseits ist aber auch bei dieser Lage der Sache das Wohlergehen der Gläubiger wesentlich von dem des Schuldners abhängig und darum besteht denn auch zwischen beiden ein nahes und enges Verhältniß. Es kann nicht stark genug hervorgehoben werden, mit welcher Nachsicht und Billigkeit in Neu-Vorpommern die Gläubiger mit dem Schuldner verfahren, die frappantesten Beispiele könnten davon angeführt werden. Geräth ein Gutsbesitzer in Verwicklungen, in denen er nicht sofort zahlen kann, treffen ihn Unglücksfälle u. s. w., so läßt er durch einen, in Ansehen und Vertrauen stehenden Juristen — außergerichtlich — seine Gläubiger convociren, ihnen die Lage der Sache mittheilen und es fällt ihm dann oft gar nicht schwer, einen fünf- und mehrjährigen freiwilligen Indult,

Zinsen-Erlasse, ja unter Umständen selbst Erlasse am Kapital zu erlangen. Der Gutsbesitzer wird konservirt, kommt oft wieder in ganz gute Lage und niemand fühlt sich bedrückt, weil alles nach einer gütlichen Vereinigung geschehen ist. Sehr reiche Familien, die sich noch jetzt im Besitz ihrer Güter befinden, sind durch solche Lagen und Zeiten hindurchgegangen und durch solche Verhandlungen erhalten. Es herrscht entschieden das Anerkenntniß vor, daß eine den Gutsbesitzer treffende Kalamität billigerweise von dem Gläubiger mit getragen werden muß, wenn nur der Schuldner ein Mann ist, der sich nicht durch schlechte Führung Achtung und Ansehen verscherzt hat. Ich gebe zu erwägen, welchen tief gehenden, continuirlich wirkenden, sittlich heilsamen Einfluß alles dies und namentlich die wesentlich und materiell differente Stellung eines achtbaren, ordentlichen Mannes und eines Schwindlers in der Provinz ausüben muß und wie dem gegenüber das mehr nur nach einem Rechnungsexempel sich auseinanderlegende und deshalb todte Verhältniß eines im Hypothekenbuch eingetragenen Gläubigers zum Eigenthümer des Guts zu stehen kommt. Auf dem letztern allein lasten alle Unglücksfälle, die das Gut treffen; Krieg, Mißwachs, Ueberschwemmung rc., alles muß er allein tragen. In solchen Zeiten geht ihm sein Grundbesitz, wenn er nicht gesetzlich oder durch besondere gerichtliche Urtel Indult erhält, was immer als eine Härte gefühlt wird, sehr leicht blos deshalb verloren, weil ein, allen Chancen gegenüber vollkommen gesicherter erster Creditor seine Zinsen nicht nur ohne Abzug, sondern auch sofort haben will.

Würde die Ansicht geltend gemacht, den Gläubigern in Neu-Vorpommern sei in ihrem Geldinteresse eine mindere Abhängigkeit von den Schuldnern zu wünschen und ihre große

Nachsicht habe mit darin ihre Veranlassung, daß sie wesentlich gefährdet werden können, wenn sie mit dem Schuldner brechen, so wäre dagegen neben der hervorgehobenen sehr wohlthätigen Wirkung des gemeinsamen, engverbundenen Interesses und des im Verhältniß erforderten und gewährten gegenseitigen Vertrauens, auf die große Wichtigkeit der freien und festen Stellung des gesammten Standes der Grundbesitzer und darauf hinzuweisen, daß in dieser eine Gewähr für alle öffentlichen Zustände gefunden werden kann, welche mehr gesicherte Kapitalisten nie ersetzen können. Auch gewinnen diese Letztern nicht in gleichem Maße, als jene verlieren. Den Kapitalisten steht die Welt offen und jede Gelegenheit Geld anzulegen, ist zu ihrer Wahl, die Grundbesitzer werden aber durch eine einmal geltende Hypothekenverfassung nach Art der altländischen eingezwängt, sie müssen alle ihre Nachtheile aus- und durchtragen, während die Kapitalisten sich anders wohin wenden können, sobald sie in dieser Verfassung Nachtheile für sich finden. Und gerade in dieser Hinsicht kann als sehr erhebliches Argument dafür, daß die Neu-Vorpommerschen Kapitalisten sich in den dort bestehenden Institutionen nicht gedrückt fühlen können, der Umstand angeführt werden, daß sie, obgleich sie jenseits der nahen Grenze der ältern Provinzen und auch in Mecklenburg auf eingetragene Hypotheken ihre Kapitalien anlegen und durch Ankauf von Pfandbriefen sich eine gleiche Sicherheit verschaffen, auch Staatspapiere kaufen könnten, dies doch sehr wenig thun, vielmehr fortwährend in einer völlig genügenden und alles Bedürfniß erfüllenden Ausdehnung den Gutsbesitzern ihre Kapitalien zuwenden. Ich habe vielfach nur die Klage gehört, daß ein Kapital hier nicht auf Hypothek untergebracht werden könne.

IX. Noch eine andere Differenz zwischen der Neu-Vorpommerschen Hypothekenverfassung und derjenigen der ältern Provinzen ist geeignet, ein Interesse in Anspruch zu nehmen.

In der großen Fürsorge, welche die Preußische Hypothekenordnung für die Gläubiger trägt, werden diesen solche Dokumente geschaffen, die jede Anfechtung beinah unmöglich machen sollen. Nicht nur der Schuldschein selbst, sondern auch jeder Transport muß auf gerichtlich oder notariell beglaubigten Urkunden beruhen und, damit jeder, dem ein solches Dokument producirt wird und der etwa geneigt ist, dasselbe zu acquiriren, zu jeder Zeit eine möglichst vollständige Nachricht von dem gesammten Zustande des Hypothekenwesens des Guts erhält, und alle vorgekommene Transporte der Forderung mit allen irgendwie dahin einschlagenden Nebendokumenten selbst prüfen kann, so wird bei jedem Akte, der in Beziehung auf die Forderung vorkommt, eine vollständige Abschrift des foliums mit allen Wiederholungen von Dingen, die vielleicht schon drei- oder viermal aus dem Dokumente zu entnehmen sind und aller Legitimations-Urkunden dem Dokumente annectirt, oder nach neuern Vorschriften doch die frühern Abschriften durch nachträgliche Atteste ergänzt. So kann man denn Dokumente finden, die mehrere Zoll stark sind, deren Durchlesung mehrere Stunden Zeit erfordert und in denen sich niemand, der nicht selbst Jurist ist, so leicht in einer Weise zurecht findet, die ihm das Vertrauen gewährt, er übersieht die Sache vollständig.

Wer sich hieran gewöhnt hat, glaubt die Neu-Vorpommerschen Gläubiger auf das Aeußerste gefährdet, wenn er die dortigen Hypothekeninstrumente sieht.

Statt jener starken Volumina vieler der verschiedenartigsten Papiere, findet er, daß dort auch die ältesten Urkunden nur

aus einem zusammen gelegten Quartblatte, allenfalls aus einem oder zwei Bogen Papier bestehen. Nur nachrichtlich sind ab und zu Extracte aus vorgekommenen Erb- oder Schuldregulirungen lose beigelegt, was lediglich dem Gläubiger überlassen bleibt.

Die Hauptурkunde ist ein Privatschuldschein (Wechsel), der fast ganz allgemeinen Regel nach ohne alle Beglaubigung, oft selbst ohne Beidrückung des Privatsiegels des Ausstellers. Alle Cessionen sind eben so bloße dahinter geschriebene Privaturkunden, der Regel nach ohne Beglaubigung und ganz kurz ausgefertigt. Vorsichtige Gläubiger beobachten nur etwa das, daß sie das ihnen cedirte Dokument dem Schuldner vorlegen, um sich, wieder durch einen Privatschein, von ihm als jetzige Gläubiger anerkennen zu lassen.

Man könnte meinen, daß mit dieser einfachen Behandlung der Sache den Verfälschungen Thor und Thür geöffnet sei und doch bewährt sich dieselbe vollkommen durch die Erfahrung. Ich habe der sorgfältigsten Erkundigung ungeachtet von keinem Falle gehört, in dem eine erwiesenermaßen verfälschte Urkunde benutzt wäre. Nur einer der ältesten und erfahrensten Juristen sagte mir, daß ihm in seiner langjährigen Praxis einmal der Fall vorgekommen sei, in dem bei ihm die Vermuthung aufgestiegen sei, daß eine Verfälschung untergelaufen sein könne.

Es liegt in jenem Verfahren der Erfahrung nach keine Gefährdung der Grundbesitzer.

Wie die Verfassung bei den neu auszustellenden Hypotheken materiell zum großen Theile nicht auf der Sicherheit, die ein Gut gewährt, sondern auf dem Vertrauen zur Person des Schuldners beruht, so beruht das Verfahren formell wieder zum großen Theile nicht auf dem Dokumente und auf einer

zu erreichenden möglichsten äußern Zuverlässigkeit der Urkunde, sondern wieder auf dem Vertrauen zur Rechtlichkeit des Schuldners. Wie aber ferner dies Alles ein gutes Zeugniß für die Provinz ablegt, so ist andererseits der Umstand, daß bei einer solchen Einrichtung dennoch alles hier wie dort in guter Ordnung ist, wohl dazu geeignet, die Frage anzuregen, ob nicht durch eine zu ängstliche Fürsorge für solche Beglaubigungen, durch eine so peinliche formelle Behandlung der Sache und durch die Entbehrlichmachung des Vertrauens zur Person dieses letztere selbst nicht nur in einer bedenklichen Art gefährdet, sondern vielleicht auch gerade deshalb weniger gerechtfertigt wird, weil es nicht in Anspruch genommen zu werden braucht, und der Regel nach im Großen und Ganzen der Geschäfte nicht in Anspruch genommen wird. Im Allgemeinen ist aber nicht abzusehen, weshalb der Geldverkehr mit den Gutsbesitzern nicht eben so auf Privaturkunden soll beruhen können, wie der nicht minder wichtige unter den Kaufleuten. Neu-Vorpommern zeigt, daß dies wirklich möglich ist, und daß die entgegengesetzte, wie sich noch ergeben wird, mit den erheblichsten Nachtheilen verbundene Einrichtung nicht aus innern Gründen, sondern lediglich durch die Art der Hypothekenverfassung und durch die Konkurrenz der Gerichte nöthig geworden.

**X.** Die Frage:

> ob nicht die Preußische Hypothekenordnung in ihrem jetzigen Zustande in Neu-Vorpommern und Rügen einzuführen sei?

wird wohl nicht wieder aufgeworfen werden. Von Interesse ist es aber dennoch, einmal einige Folgen hervorzuheben, die mit einer solchen Maßregel verbunden sein würden:

a) die gänzliche Aenderung des Verhältnisses der Grund-

besitzer zu den Gläubigern wäre auf das Höchste bedenklich. Die in den ältern Provinzen in Folge ihrer Hypothekeneinrichtung vorkommenden Rechtsmonstrositäten, daß es Hypotheken giebt ohne bestehende obligatorische Verhältnisse, daß jemand an seinem eigenen Gute ein Pfand haben kann, u. s. w., sind keine Zufälligkeiten, auch keine isolirt stehende Fehlgriffe in der Theorie, sondern nur eine konsequente Ausbildung des ganz eigenthümlichen, dort geltenden Grundprincips, des Princips der völligen rechtlichen Ablösung des Grundstücks von der Person des — verschuldeten — Besitzers. Eigenthümer eines Grundstücks mit dem ganzen Umfange der reellen Folgen, die in Neu-Vorpommern damit verbunden sind, ist in den ältern Provinzen nur der unverschuldete Besitzer. Wie seine Verschuldung wächst, so nimmt in gleichem Grade der innere Gehalt seines Eigenthumsrechts ab. Die eingetragenen Hypotheken haben nicht nur eine Priorität unter sich, sondern auch eine Priorität vor dem Besitzer selbst. Die eingetragenen Gläubiger sind vor dem Eigenthümer unbedingt und unter sich nach Ordnung der Eintragung privilegirt. Will sich der Besitzer die Realität seines Eigenthumsrechts in größerer Ausdehnung wieder verschaffen, so muß er hochstehende Hypotheken abzutragen suchen und die offen werdenden Stellen nicht eingehen lassen. Diese offnen Stellen gehören dann gegen alle sonstige Rechtstheorie ihm, sie schaffen ihm Gelegenheit wieder einige freie Bewegung zu haben, sie sind, während sie sonst eine Null und deshalb ein non ens waren, jetzt ein Etwas geworden, weil der verschuldete Besitzer gewissermaßen eben nur zu einem Verwalter des Guts herabgesetzt ist, das Gut im Hypothekenbuche und durch dasselbe eine eigene juristische Persönlichkeit erhalten hat und der Gutsbesitzer dieser Persönlichkeit in einer Einschränkung seines

Rechts selbst mit gegenübersteht, so daß er neben seinem Eigenthum auch ein seiner Bestimmung nach zur Beschränkung dieses Eigenthums dienendes Recht selbst besitzen kann. — Die Neu-Vorpommerschen Gutsbesitzer verlören in gewisser Weise ihr gutes, freies, treubeschütztes Eigenthum, wenn sie jene Hypothekenordnung erhielten. Das hier noch bestehende einfache Verhältniß, daß der Mann für die Schuld steht und sein Gut (bewegliches und unbewegliches) Credit schafft, und, wenn's darauf ankommt, den Credit rechtfertigt, daß er freier Herr seines Guts bleibt, und nicht gehalten ist, sein Vermögen öffentlich vor dem Lande zu verwalten, und jedem, der es wissen will, seine Schulden aufzuzählen, das sehr gute Verhältniß, daß das Vertrauen zu dem Manne hauptsächlich die Leute bei ihren Geschäften mit ihm leitet, und daß dies hier nicht weggeworfen werden **kann**, weil man sich hier nicht mit einem Rechnungsexempel helfen und den Mann in seiner Vermögenslage kontroliren kann; — alles das ist an sich und in den vielen höchst wohlthätigen Rückwirkungen zu viel werth, als daß es so leicht aufgegeben werden dürfte.

b) Die Anlegung eines Hypothekenbuchs würde das bestehende Recht in vielfacher Hinsicht alteriren. Mit derselben würden alle Legal- und alle privilegirten Hypotheken wegfallen, die jetzigen General-Hypotheken würden ihre Natur ändern und alle Privathypotheken würden öffentliche.

In Folge davon würden

α) die Ehefrauen, da, wo nicht das Lübische Recht oder die Bauerordnung mit ihrer Gütergemeinschaft zur Anwendung kommt, in Ansehung ihrer dos, des augmenti dotis und der Gerechtsame der adlichen Wittwen ihr bisheriges Vorrecht verlieren, was ihnen in gleicher Art nicht ersetzt werden kann; es würden

β) die Mündel ihre stillschweigende, wenn auch nicht privilegirte Hypothek einbüßen und ein voller Ersatz könnte ihnen gleichfalls nicht gewährt werden, wenigstens nicht ohne große Härte gegen die Vormünder.

Das Eherecht müßte daher geändert, und im Vormundschaftsrecht müßten neue Maßregeln zur Sicherheit der Mündel getroffen werden, was gewiß zu einer gänzlichen Aenderung der Stellung der Vormünder führen würde.

γ) Fiskus verlöre sein legales und privilegirtes Pfandrecht und

δ) die Stiftungen, Kirchen, Schulen rc. büßten ihr höchst privilegirtes Vorrecht ein.

Wer möchte sich zu dem Letztern so leicht entschließen. Sorgt eine Provinz in so guter Art für ihre milden Stiftungen, so ist das anzuerkennen und wo irgend möglich nicht zu ändern.

c) Ein sehr wichtiges Argument für die hiesige Hypothekenverfassung liegt aber ferner in der großen Einfachheit der Grundsätze für den Verkehr und für das Verfahren. Nach dem früher Angeführten erscheint die Gesammttheorie als eine complicirte. Aber, welche Hypotheken privilegirt sind, mit welchen Forderungen eine stillschweigende Hypothek verbunden ist, steht gesetzlich fest und hat mit dem eigentlichen Hypothekenverkehr nichts zu thun. Dieser erfolgt durch simple Schuldscheine und Privatcessionen und die angehängten Worte sub hypotheca bonorum genügen bei den erstern, das Realrecht zu geben. Das weiß und übersieht jeder. Kein einziger Prozeß ist zu meiner Kenntniß gekommen, in dem darüber gestritten wäre, ob einer Forderung ein Hypothekenrecht beiwohne. Von Anfragen der Gerichte ist natürlich nicht die Rede, da diese mit dem Verkehr

nichts zu thun haben. Wie steht dem gegenüber das Hypothekenwesen in den alten Provinzen, welches zu fortwährenden Zweifeln, Anfragen, Ministerial-Rescripten und Verordnungen Anlaß gegeben hat, immer complicirter und zu einer Schärfe der Ansicht und Umständlichkeit der Theorie ausgebildet ist, daß kaum die Juristen ihm gewachsen bleiben.

Und dies führt denn auf Hauptdifferenzen, die in ihren höchst wichtigen praktischen Folgen ganz vorzugsweise Beachtung verdienen.

**XI.** Dreierlei ist es m. Er. hauptsächlich, wodurch die Grundbesitzer der ältern Provinzen theils für die Zuknnft gefährdet, theils schon jetzt schwer bedrückt werden.

Gefährdet werden sie:

a) gerade durch die Art Realcredit, den ihnen die Hypothekenordnung verschafft hat.

Gedrückt werden sie schon jetzt und gefährdet werden sie für die Zukunft:

b) durch die ganz ungemessene Umständlichkeit und

c) durch die große Kostspieligkeit des Hypothekenverkehrs.

Ad a. Die klare feste Ordnung des Hypothekenbuchs und der Hypothekenscheine gewährt ihnen den Realcredit und erleichtert ihnen die Aufnahme von Kapitalien, wenn sie nicht überschuldet sind. Es hat das seine guten Seiten in Zeiten allgemeiner Kalamitäten. In Kriegszeiten z. B. wird es einem im Hypothekenbuche eingetragenen, bereits, aber nur mäßig verschuldeten Gutsbesitzer leichter sein, ein Kapital aufzunehmen, als einem Neu-Vorpommerschen Gutsbesitzer in gleichen Zeiten und in gleicher Lage. Nicht gut wirkt dieser klar abzuwägende Realcredit aber nach dem Obigen, weil er zu allen Zeiten dem schlechten Wirth ganz gleiche Mittel gewährt, wie dem

guten, was gerade auch im Interesse des erstern nicht so sein sollte.

Sobald aber ein Darlehn aufgenommen ist, wenden sich dieselben Principien, die dem Gutsbesitzer den Realcredit verschafft haben, gegen diesen, und je mehr er verschuldet ist, desto härter treffen ihn diese Principien. Er hat jenen, rein im Besitzthum liegenden Credit gerade nur deshalb, weil in so überwiegender Weise für die Gläubiger gesorgt ist, weil diese mit so sichern, festen Schritten gegen den Gutsbesitzer operiren können. Der Titel **III.** des Hypothekenbuchs steht ihm fast wie ein immer fertiges rechtskräftiges Urtel gegenüber. Stockt der Besitzer mit den Zinszahlungen, so wissen der erste und etwa zweite und dritte Gläubiger mit der möglichsten Gewißheit, daß sie nichts riskiren, wenn sie das Gut unter Sequestration oder nach gekündigtem Kapital zum raschen Verkauf stellen lassen. Will der Gläubiger sein Geld anders anlegen, so kündigt er das Kapital, schon deshalb, weil die Cession und ihre Eintragung viele Kosten verursacht, die er natürlich auf den Gutsbesitzer wälzt, da er die Mittel dazu in Händen hat. Alles das ist bei einer Verfassung, wie die Neu-Vorpommersche ist, anders. Im Interesse des Gläubigers selbst liegt es dort, wo irgend möglich Sequestration und Subhastation zu vermeiden, und ist sein Schuldner nicht ganz außer Credit gekommen, so fällt ihm nicht ein, das Kapital zu kündigen, um es einzuziehen, da ihm in ruhigen Zeiten immer gesuchte Gelegenheit genug gewährt ist, es wie einen Pfandbrief zu verkaufen, die Cession ihm aber gar keine Kosten weiter verursacht als 15 Sgr. Stempel. Der Realcredit des Hypothekenbuchs setzt den Grundbesitzer in eine solche Abhängigkeit und giebt den Gläubigern eine so feste Stellung, daß beides dem erstern dann höchst nach-

theilig werden kann, wenn irgend ein Interesse eintritt, hiervon Gebrauch zu machen und wenn daneben Zeiten sind, welche die Erlangung anderer Hülfen erschweren.

Ad b. Will ein Grundbesitzer ein Kapital aufnehmen, so muß er einen Mann suchen, der Geld hat und es ihm leihen will. Darin sind natürlich beide Verfassungen gleich. Ist aber der Mann gefunden, so ist für den Neu-Vorpommerschen Gutsbesitzer damit auch eigentlich alles abgemacht. Er schreibt seinen Schuldschein und erhält dagegen das Geld. Welche ganz ungemessenen Schwierigkeiten und Weitläufigkeiten hat dagegen der Grundbesitzer mit dem Hypothekenbuche zu überwinden. Ein gerichtlicher oder notarieller Schuldschein muß aufgenommen und ausgefertigt, dann schriftlich dem Hypothekenrichter überreicht werden, und dort geht sodann mit Präsentiren, Journalisiren, Dekretiren, Expediren, Revidiren, Superrevidiren, Mundiren, Collationiren u. s. w. u. s. w. eine Reihe von Operationen an, die sehr leicht ein vier Wochen Zeit hinnehmen können und ihm dann ein Dokument liefern, was die nächsten 38 Tage zum freien Verkehr noch nicht gebraucht werden kann. Daraus folgt, daß das ganze Institut überhaupt für den kleinen und raschen Verkehr gar nicht brauchbar ist. Es ist nur ein Verfahren für dauernde Verschuldungen und selbst hierfür leidet es an einer ganz unerträglichen und allen Verkehr lähmenden Schwerfälligkeit. Denn mit der erlangten Eintragung ist nur für die Pfandbriefe die Sache bis zur Löschung ein für allemal abgemacht, für andere Hypothekendokumente, also für den gesammten Hypothekenverkehr von Grundbesitzern, die keine Pfandbriefe aufnehmen können, erneuert sich jene unsägliche Schwierigkeit bei jedem Erbfall, bei jeder Cession, die eingetragen werden soll. Die ganze Einrichtung wirkt daneben aber dahin zurück, daß

den Grundbesitzern der persönliche Credit, ohne den sie sehr gehemmt sind, überaus erschwert, hier und da wohl ganz entzogen ist. Man hat sich an den Gedanken gewöhnt, Grundbesitzern müsse man nur auf Hypotheken leihen. Leuten, denen ein so sorgsam überwachter Realcredit geschaffen sei, meint man wohl oft nicht recht trauen zu können, wenn sie daneben noch einen persönlichen Credit in Anspruch nehmen. Im Großen und Ganzen ist das gewiß die Richtung, wenn natürlich auch viele Ausnahmen gemacht werden. So ist den Grundbesitzern das Mittel wenigstens sehr erschwert, für ihre vorübergehenden Bedürfnisse zu sorgen. Bei vorübergehenden Wirthschaftsunternehmungen, in schlechten Jahren, fehlen ihnen ausreichende Mittel, auf einige Zeit, etwa auf drei Monate, Geld zu erhalten. Mit dem Hypothekenbuche können sie sich — auch abgesehen von den damit verknüpften Kosten — nicht helfen, weil mit diesem Versuche die beste Zeit verloren gehen würde u. s. w. Wie verschieden davon ist dagegen wieder die Lage des Neu-Vorpommerschen Grundbesitzers. Der Credit, den er für seine vorübergehenden Bedürfnisse findet, ist gerade derselbe, den er für seine großen Unternehmungen hat. Wenn er auf zwei Tage Gelder aufnehmen muß, kann er dafür mit voller Wirkung sofort Hypothek bestellen, es macht ihm das keinen Pfennig Kosten und nicht die geringste Weitläufigkeit mehr, als wenn er Geld ohne solche Hypothekbestellung aufnähme. Mit ein paar im Schein hinzugefügten Worten ist die Sache abgemacht, und den einzigen Aufwand, den Stempel, macht der Schuldschein an sich nöthig, nicht die Hypothekbestellung.

Ad c. Daß aber die Grundbesitzer in den ältern Provinzen durch die dortige Hypothekenverfassung mit einer so enormen Kostenlast beschwert sind, ist endlich auch von der größten Wich-

tigkeit. Man hat sich wohl selten recht klar gemacht, wie bedeutend das ist. Der folgende und letzte Abschnitt (J.) dieses Berichts wird zeigen, daß es sich dabei, die currente Ausgabe zu Kapital gerechnet, schon für ein einzelnes Gerichts-Departement nicht um Hunderttausende, sondern um Millionen handelt. Man kann das nicht wichtig genug nehmen. —

In der vorher erwähnten unnatürlichen und sehr bedenklichen Abhängigkeit von den jetzt vielfach so in Aufregung gekommenen Kapitalisten, mit diesem so überaus schwerfälligen und erdrückend kostspieligen Hypothekenverkehr stehen nun die Grundbesitzer in den ältern Provinzen den Zeitconjuncturen gegenüber und, wer dies irgend übersieht, muß anerkennen, sie sind ihnen in dieser Lage nicht gewachsen. Jene Schwerfälligkeit des Hypothekenverkehrs wird den großen herandrängenden Conjuncturen und dem damit verbundenen mächtigen Umschwung des Kapitalvermögens wohl hier und da etwas hemmen entgegentreten, sie aber nie und nirgend dauernd aufoder auch nur in Maß halten, sondern — die Grundbesitzer werden es austragen müssen, daß sie jenen Richtungen der Zeit nicht nachkommen, daß sie mit ihnen nicht Schritt halten, daß sie denselben in ihrem Interesse nicht die Wage halten können. Ihnen sind in einer Weise die Hände festgebunden, daß sie aller der Freiheit in ihren Operationen entbehren, mit der sie der Sache gewachsen bleiben könnten.

Wohin wird das aber führen?

Das ist gewiß keine der kleinsten Fragen, welche die sorgsamste Aufmerksamkeit der Preußischen Staatsmänner in Anspruch zu nehmen sehr geeignet ist. Die großen Wendungen in den Creditzuständen und im Zuge des Kapitalstocks erfolgen jetzt sehr rasch, unerwartet, außer gewöhnlicher Berechnung und

fast immer in einer aufgeregten Theilnahme der Masse. Welche Resultate eintreten werden, liegt außer aller wahrscheinlichen Berechnung; aber man braucht sich nur in einer Provinz zwei hintereinander folgende Mißerndten und eine gleichzeitige Anlegung einer großen Eisenbahn zu denken, um die Möglichkeit begreiflich zu finden, daß vielleicht reihenweise Gutsbesitzer fallen werden, nicht weil es ihnen an Vermögen fehlt, sondern weil ihnen — gerade durch die Hypothekenverfassung — die Mittel entzogen sind, mit Freiheit, Leichtigkeit und ohne große Opfer in einer Weise den eindringenden Wendungen entgegen zu treten oder auf sie einzugehen, wie dies ihr Bedürfniß in seiner einfachen und nicht alterirten Richtung nöthig und zulässig machen würde. Schon gehen aus manchen Provinzen der Pr. Hypothekenordnung Klagen ein, daß die Grundbesitzer kein Geld erhalten können, obgleich der Landbau in einer Blüthe ist wie nie vorher; schon müssen sie hier und da aller großen Realsicherheit ungeachtet 5 Procent, ja in manchen Provinzen 10, in einzelnen Fällen wie es heißt, gar bis 20 Procent Zinsen zahlen. Sie scheinen in manchen Gegenden schon an der Grenze einer Gefahr der bezeichneten Art zu stehen und rasche Hülfe wäre noth.

Durch eine Revision der Hypothekenordnung, diese im gewöhnlichen Sinne genommen, kann die Hülfe nicht geschafft werden. Es kommt selbst darauf an, ob eine Hauptwendung des Grundprincips der Hypothekenordnung auch nur möglich ist, ohne daß diese allein schon die Krisis herbeiführt, und, wenn eine solche Wendung erfolgen könnte, daß der Gedanke gegeben wird, der die tiefgehende reale Hülfe schaffen kann und einen ganz sichern Weg darbietet. Es ist das eine große Aufgabe. Sie sollte wenigstens current gemacht werden.

**XII.** Neu-Vorpommern ist von dieser Sorge zur Zeit noch frei und wohl nicht so leicht von einer Gefahr der bezeichneten Art bedroht. Die Grundbesitzer haben genügende Mittel in Händen, um einem ernsten Andrang mit allen in ihrem Verhältniß liegenden Kräften ungehindert entgegen zu treten. Sie sind in keiner Art in einer unangemessenen Abhängigkeit von den Gläubigern, vielmehr gerade diese haben die erheblichsten Gründe, auf Konservation der Gutsbesitzer Bedacht zu nehmen, ihr Hypothekenverkehr ist von der allereinfachsten und leichtesten Art und an und für sich mit gar keinen Kosten verbunden.

Aber ein Verhältniß waltet ob, welches gerade für Neu-Vorpommern die sorgsamste Beachtung nöthig machen wird. Es liegt darin, daß die Provinz mit ihrer Hypothekeneinrichtung ganz isolirt steht. Darauf ist mit voller Sicherheit zu rechnen, daß aus keinem Landestheile, in dem Hypothekenbücher eingeführt sind, Kapitalien in Neu-Vorpommern auf Hypothek werden angelegt werden. Man übersieht dazu die Verhältnisse zu wenig und ist dort zu sehr daran gewöhnt, die verlangte Sicherheit völlig klar schwarz auf weiß zu haben. Hypothekenbücher haben aber nicht nur die ältern Provinzen, sondern jetzt auch das benachbarte Mecklenburg. Neu-Vorpommern wird also immer auf sich selbst angewiesen sein. Das giebt, wie die fest und wohlbegründeten Zustände jetzt dort sind, zu gar keinem Bedenken Anlaß. Die großen Erwerbsquellen der Provinz sind sehr einfach, sie reduciren sich im Wesentlichen auf Landbau, Viehzucht, Handel und Schifffahrt und alles dies unter so sehr günstigen und dauernden Verhältnissen, daß dieser nicht große Landestheil dadurch in einer ganz besonders guten Lage sich befindet. Die Provinz wird unbedenklich in allen ruhigen Zeiten mehr als vollkommen ausreichende Kapitalmittel

in sich selbst finden und selbst für außerordentliche Fälle, wie Krieg u. dergl. völlig gesichert sein.

Mir ist aus guter Quelle versichert, daß zwar in den Kriegsjahren 1807–1813 allerdings einige Gutsbesitzer gefallen seien, allein durchweg nur solche, die ohnehin sich nicht hätten halten können. Ordentliche Wirthe, zuverlässige Männer, arrangirte Leute hätten ohne Ausnahme ihre Güter konservirt. Und einem neuen Kriege würde die Provinz mit ganz andern Kräften entgegengehen, als sie dies damals vermochte. In allen solchen Möglichkeiten kann m. Er. kein Grund zu irgend einer Besorgniß gefunden werden. Ganz anders wäre es, wenn irgendwie z. B. ein Aktienschwindel in die Provinz eindränge oder sonst ein bestimmter Zug der Kapitalien von dem Grundbesitz weg und in sehr großem Maßstabe nach irgend einer andern Richtung hin, einträte. So entfernt man dort jetzt von solchen Unternehmungen auch ist, und so sehr entschieden dergleichen Abwendungen von dem ruhigen Gange der Sachen auch gegen den Sinn der dortigen Kapitalisten jetzt sind, so wenig kann doch unbedingt darauf gerechnet werden, daß dies immer so bleiben wird und es könnten daher möglicherweise wohl Zeiten eintreten, in denen jene scharfe Abgrenzung des hiesigen Verkehrs von dem der benachbarten Landestheile der Provinz gefährlich würde. Indessen alles dies kann m. Er. in keiner Art jetzt schon einen Anlaß dazu geben, mit Vorsichtsmaßregeln einzuschreiten. Man könnte sich leicht in die Lage versetzen, zur Erlangung eines sehr ungewissen Vortheils die reellsten Güter aufzugeben und die Provinz eine bloß mögliche künftige, vielleicht gar nicht einmal so schwer zu überwindende Verlegenheit mit einem actuellen großen Verlust abkaufen zu lassen. Jedenfalls liegt die bei Weitem größere Gefahr in den Zuständen der ältern Pro-

vinzen und ist Neu-Vorpommern nur das zu wünschen, daß es in ihm nie an umsichtigen Männern fehlen mag, welche für diese Zustände ein offenes Auge behalten und zu rechter Zeit die Hülfe suchen, welche hier um so weniger schwer fallen kann, da hier unbedenklich noch mit einfachen und leicht ausführbaren Einrichtungen ohne alle Erschütterung im Großen alles Wünschenswerthe würde erreicht werden können, wenn eine Aenderung nöthig würde.

Die Ueberzeugung wird aber hoffentlich aus allem Angeführten und bei der Wichtigkeit der Sache in solcher Ausführlichkeit Dargelegten entnommen werden, daß die Regierung sich bei der Neu-Vorpommerschen Hypothekeneinrichtung für jetzt vollkommen beruhigen und die motivirten Anträge und gravamina der Provinz abwarten kann, um dann im Wege der Legislation in so weit helfend einzuschreiten, als das dann erwiesene Bedürfniß führt. ꝛc. ꝛc. ꝛc.

Greifswald, den 10. Dezember 1845.

Anlage B.

Die Forderung des N. N. von 1000 Thalern, man schreibet Tausend Thalern N. $^2/_3$ an das Gut N. N. mit der Pertinenz N. N. Amts N. N., welche jährlich mit drei $^1/_2$ Procent verzinset wird, aus der angehefteten, von dem Gutsbesitzer O. auf N. N. sub dato N. N. in Termino Anthony 1846 ausgestellten Schuldverschreibung ist in das Hypothekenbuch dieses Gutes fol. 20. eingetragen worden, welches mit der Bemerkung, daß diesem Posten 12,000 Thaler und 400 Thaler, man schreibet Zwölf Tausend Thaler in N. $^2/_3$ und Vierhundert Thaler in Preuß. Courant vorgehen und ihm 10,000 Thaler, man schreibet Zehn Tausend Thaler in N. $^2/_3$ gleichstehen, hierdurch bescheiniget wird.

Urkundlich ist dieser Hypothekenschein ausgefertiget.

Schwerin, den ꝛc. Januar 1846.

(L. S.
Hypotheken-
Departement.)

(Name)
Erster Hypothekenbewahrer.

(Name)
Zweiter Hypothekenbewahrer.

Eduard Haenel's Buchdruckerei in Berlin.